conseils des notaires

## DOSSIER ASSURANCE-VIE
### Un placement incontournable
PAGE 31

N°420 - Novembre 2012 Mensuel - 3,90 €

# UN PARTAGE APAISÉ
## Indivision, succession ou divorce : privilégiez le dialogue et l'équité au sein de la famille
PAGE 13

DOSSIER

Notaires de France

NOUVELLE RUBRIQUE

**DÉCRYPTAGE**
Comprendre un plan de cadastre
PAGE 60

**COUPLE**
Pourquoi faire une donation entre époux
PAGE 50

**TRAVAIL**
Salariés sous surveillance
PAGE 59

# ARCHIVES GÉNÉALOGIQUES

# ANDRIVEAU

François Michelet né le 23/02/1947 à Aurillac (15), fils d'Arthur et Claire

## RECHERCHE D'HÉRITIERS

### EN FRANCE ET DANS LE MONDE

**200 millions de fiches d'état civil**

**1830**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| BORDEAUX | 05 56 44 63 63 | MARSEILLE | 04 91 54 79 99 | POITIERS | 05 49 88 88 75 |
| CANNES | 04 93 38 92 92 | MONTPELLIER | 04 67 22 41 34 | RENNES | 02 99 78 39 78 |
| DIJON | 03 80 30 84 85 | NANCY | 03 83 32 26 82 | ROUEN | 02 35 71 21 88 |
| LILLE | 03 20 53 31 25 | NANTES | 02 40 69 60 60 | STRASBOURG | 03 88 22 24 02 |
| LYON | 04 78 37 87 64 | PAU | 05 59 92 86 69 | TOULOUSE | 05 61 23 40 66 |

18 RUE DU CHERCHE-MIDI 75006 PARIS Tél 01 49 54 75 75 Fax 01 49 54 75 76

www.andriveau.fr

# SOMMAIRE

N° 420
*Novembre 2012*

Le partage dans le divorce p. **26**

L'assurance-vie p. **31**

Donation entre époux p. **50**

Plan de cadastre p. **60**

ÉDITORIAL 5

EN BREF

Blanchiment des capitaux : l'étau se resserre 6

*Fausse bonne idée*
Louer son logement pendant la mise en vente 8

*Combien ça coûte ?*
La vente immobilière 10

DOSSIER

Le partage

Les étapes du partage 14

Entre droit et psychologie 16

Comprendre les clauses d'un acte de partage 19

Les dangers de l'inégalité 23

L'inventaire du mobilier 24

Le partage dans le divorce 26

« Dans les divorces conflictuels, le partage reste une bataille » 28

Le partage en dix conseils 29

ASSURANCE-VIE

Décoder l'assurance-vie 33

L'assurance-vie conserve tout son attrait 34

Un outil efficace pour transmettre 37

Êtes-vous l'heureux bénéficiaire ? 40

Un ultime refuge fiscal 42

IMMOBILIER

Réviser le montant du loyer d'un bail commercial 47

Première cession d'une résidence secondaire : une exonération sous conditions 48

TRANSMISSION

La donation entre époux toujours d'actualité 50

VOS DROITS

Recouvrer une créance 52

PATRIMOINE

Le sort du compte courant d'associés 54

Gratifier une association 57

TRAVAIL

Salariés sous surveillance 59

DÉCRYPTAGE
NOUVELLE RUBRIQUE

Comprendre un plan de cadastre 60

ARCHIVES

Prix Goncourt : la disposition à succès d'un testament original 62

DES LIVRES ET DES MOTS

Notre sélection de novembre 64

OFFRE D'ABONNEMENT p. 46

# Transmettre, pour l'avenir de la recherche sur le cancer.

*Legs, donation, assurance-vie.*

Transmettre tout ou partie de ses biens à l'Institut Curie est avant tout un formidable message d'espoir pour tous ceux qui luttent contre le cancer. En soutenant les efforts de l'Institut Curie, Centre de recherche et de soins de référence pour de nombreuses pathologies cancéreuses, vous permettrez aux patients de bénéficier plus rapidement des progrès de la recherche.

Dr Anne V.-S.
médecin-chercheur à l'Institut Curie

Optimus - Crédit photo : A. Lescure/Institut Curie

**Information et contact :**
**M. Alexandre Andres 01 56 24 55 90**

**Institut Curie** - www.curie.fr

institutCurie
Ensemble, prenons le cancer de vitesse.

Olivier Goussard
*Notaire, rédacteur en chef*

JM Gourdon

# Liberté, équité, fraternité

Lors du règlement d'une succession, d'un partage d'une indivision ou après un divorce, les dispositions civiles et fiscales obligent les copartageants à respecter le principe de l'égalité. Et pourtant, les notaires sont souvent les témoins d'accords familiaux qui viennent battre en brèche ce principe à forte consonance mathématique.

L'évaluation d'un bien immobilier, d'une entreprise, de parts de sociétés civiles, de meubles ou d'objets de collection doit être faite avec le plus grand soin, mais ne peut en aucun cas représenter avec exactitude la même valeur qu'une somme d'argent ou un produit financier coté en Bourse. Il y a, d'un côté, une évaluation qui peut dépendre de multiples critères et, de l'autre, un simple calcul mathématique.

Au surplus, l'attachement personnel à un objet ou à un bien de famille peut avoir pour conséquence la surévaluation ou la sous-évaluation de ce bien dans le cadre des attributions.

Enfin, les règles fiscales futures peuvent venir modifier considérablement l'égalité d'un partage. À titre d'exemple, les projets gouvernementaux sur le calcul des plus-values des terrains à bâtir ne va pas manquer de créer une inégalité entre l'attributaire d'un tel terrain et celui d'une maison d'habitation.

Tout ceci a pour conséquence que les héritiers ou les indivisaires ne doivent pas s'attacher à un principe d'égalité, mais bien au contraire à rechercher l'équité. Les parents qui transmettent par donation-partage, ainsi que les personnes qui rédigent leur testament pour attribuer des biens à leurs héritiers, doivent avoir à l'esprit ce principe d'équité.

Les textes civils et fiscaux auront toujours pour principe d'édicter la règle de l'égalité, alors que les familles ne peuvent que respecter le principe de l'équité.

conseils des notaires

N° 420 -Novembre 2012
**Fondateur et conseiller :** Jacques Bernard
**Directeur de la publication :** Jean-Pierre Adéjès
**Rédacteur en chef :** Olivier Goussard
**Conseiller de la rédaction :** Jean-François Pillebout
**Rédactrice en chef adjointe :** Barbara Bénichou
**Secrétaire de rédaction,**
**Responsable d'édition :** Marie de Badereau
**Journaliste :** Florence Ganivet
**Comité éditorial :** Bertrand Basseville, Éric Chaton, Ghislain Declercq, Michel Giray, Jean-Pierre Kaplan, Sylviane Plantelin, Thierry Thomas.
Avec la participation des Cridon (Centres de recherche, d'information et de documentation notariales)
**Manager publicité :**
Marie-Laure Clavel - 06 33 75 47 06
marie-laure.clavel@notaires.fr
**Rédaction, administration :**
44 rue du Général-Foy 75008 Paris
Tél. : 01 40 82 00 36
conseils@notaires.fr
**Abonnement :**
voir bulletin page 46 ou www.notaires.fr.
**Service abonnements :**
Conseils des notaires, BP 90006, 59718 Lille cedex 9
Tél. : 03 20 12 86 07
conseilsdesnotaires.abo@cba.fr
Prix unitaire : 3,90 €
**Réalisation :** A Conseil
**Couverture :** GraphicObsession
Imprimeries SIEP, rue des Peupliers, ZA les Marchais, 77590 Bois-le-Roi
Mensuel édité par Publi.not, SASU au capital de 837 000 €
**Siège social :** Les Logissons 13770 Venelles
**Commission paritaire :** 0210T86077
**ISSN :** 0296-8835
**Dépôt légal :** 10 juin 2010

Reproduction interdite.

PEFC
10-31-2351
Certifié PEFC
Ce produit est issu de forêts gérées durablement et de sources contrôlées.
pefc-france.org

L'actu du mois

# Blanchiment des capitaux : l'étau se resserre

Depuis le 3 octobre dernier, les professionnels (banques, entreprises d'investissement, assureurs, casinos, experts-comptables, notaires, avocats...) sont tenus d'exercer une vigilance renforcée dans les situations présentant « un risque élevé », et ce dès le premier euro et non à partir de 8 000 € comme c'était le cas jusqu'à présent. Sont considérées comme telles les transactions qui impliquent des pays répertoriés par le groupe d'action financière (Gafi) comme non coopératifs, ainsi que celles qui concernent une personne politiquement exposée. Sont également concernées les opérations présentant un caractère d'anonymat.
Enfin, les professionnels seront tenus de mettre à jour de façon plus fréquente leurs dossiers clientèles en réclamant des pièces justificatives complémentaires.■
*Décret n° 2012-1125 du 3 octobre 2012*

## SOCIAL

### Procédure de recouvrement par Pôle emploi

Pôle emploi peut récupérer les allocations et les aides qu'il a indûment versées au chômeur. En pratique, des retenues sont opérées sur les prestations à venir. Cette retenue doit toutefois être limitée à 20 % de leur montant s'il s'agit de l'allocation de solidarité spécifique ou de l'allocation temporaire d'attente. Les sommes payées à tort mais inférieures à 77 € ne sont pas recouvrées.

*Décret n° 2012-1066 du 18 septembre 2012*

→ L'allocataire qui conteste devoir la somme d'argent peut former un recours gracieux préalable devant le directeur général de Pôle emploi.

## FAMILLE

### Pension alimentaire et déduction fiscale

Les parents peuvent, sous certaines conditions, déduire de leur revenu imposable les sommes qu'ils versent à leur enfant majeur. Encore faut-il que cet enfant n'ait pas les ressources suffisantes pour vivre. Or, il vient d'être jugé que cet « état de besoin » doit découler de circonstances indépendantes de la volonté de l'enfant.

*Cour administrative d'appel de Nantes, 26 juillet 2012, arrêt n° 11-242*

→ En l'espèce, les juges ont refusé la déduction fiscale à un père de famille au motif que sa fille s'était volontairement privée de ressources en s'abstenant de réclamer à son ex-conjoint une contribution financière pour ses enfants et de solliciter les prestations sociales auxquelles elle avait droit.

## COUPLE

### Prestation compensatoire et pension d'invalidité

La Cour de Cassation vient de décider que la pension d'invalidité entrait dans la liste des ressources à prendre en compte pour la fixation de la prestation compensatoire. Elle estime en effet que cette pension correspond à l'indemnisation de pertes de gains professionnels et des incidences professionnelles de l'incapacité.

*Cour de Cassation, 1re chambre civile, 26 septembre 2012*

→ Seules les sommes versées au titre de la réparation des accidents du travail et du droit à compensation d'un handicap doivent être exclues *(Code civil, article 272, alinéa 2)*.

### Construction d'une maison sur un bien propre

La maison construite sur un terrain propre à l'un des conjoints, pendant la durée du mariage et à l'aide de fonds provenant de la communauté, constitue elle-même un bien propre appartenant à l'époux propriétaire du terrain. Une récompense (c'est-à-dire une indemnité) est due par cet époux à la communauté à la dissolution du mariage. Elle est fixée non pas sur la valeur du bien mais sur la plus-value procurée au terrain par la construction.

*Cour de Cassation, 1re chambre civile, 26 septembre 2012*

→ Les biens propres sont ceux qui appartiennent exclusivement à un époux, contrairement aux biens communs dont la propriété est partagée par le couple.

## COPROPRIÉTÉ

### Responsabilité du syndicat des copropriétaires

Le syndicat des copropriétaires est responsable des dommages causés aux copropriétaires lorsqu'ils sont la conséquence d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien des parties communes *(loi du 10 juillet 1965, art. 14, alinéa 4)*. Il ne saurait être exonéré de sa responsabilité, quand bien même les responsables des désordres (en l'espèce les constructeurs de l'immeuble) ont déjà été identifiés et condamnés.

*Cour de Cassation, 3e chambre civile, 12 septembre 2012*

→ À charge pour le syndicat de se retourner ultérieurement contre les véritables responsables.

## ASSURANCE

### Preuve d'une fausse déclaration

Il appartient à l'assureur de prouver que l'assuré l'a volontairement trompé par une fausse déclaration. Or, cette preuve est impossible à rapporter si le contenu des questions posées dans le formulaire, à l'occasion d'une souscription d'un contrat par Internet, n'a pas été configuré pour être accessible.

*Cour de Cassation, chambre criminelle, 15 mai 2012*

→ En l'espèce, l'assureur ne pouvait donc se prévaloir de la nullité du contrat. Il devait faire jouer la garantie.

# IMPÔTS

## Les non-résidents assujettis aux prélèvements sociaux

Les revenus que les non-résidents fiscaux tirent de leurs biens immobiliers situés en France sont désormais soumis aux prélèvements sociaux sur le capital au taux global de 15 %. Cette mesure s'applique aux plus-values réalisées à compter du 17 août dernier et aux loyers perçus depuis le 1er janvier 2012.

*Loi de finances rectificative du 16 août 2012*

→ Auparavant, ces revenus étaient simplement imposés au titre de l'impôt sur les revenus.

# ENTREPRISE

## Généralisation des télé-procédures fiscales

À compter du 1er octobre, les télé-procédures deviennent obligatoires pour toutes les entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés. Quel que soit leur chiffre d'affaires, ces sociétés devront obligatoirement télédéclarer leur TVA et télérégler leur TVA, leur impôt sur les sociétés et leur taxe sur les salaires.

*Loi de finances rectificative du 28 décembre 2011*

→ En 2013, toutes les entreprises, imposables ou non à l'IS, et dont le chiffre d'affaires est supérieur à 80 000 € seront concernées par cette mesure.

# BANQUE

## Les ordres de virements doivent être exécutés immédiatement

Les banques doivent exécuter les ordres de virements dans les vingt-quatre heures. À défaut, elles commettent une faute à l'égard de leur client.

*Cour de Cassation, chambre commerciale, 18 septembre 2012*

→ Toutefois, leur responsabilité ne sera engagée que si le donneur d'ordre subit un préjudice.

# TRAVAUX

## Construction et pénalités de retard

Les contrats de construction de maison individuelle doivent indiquer les pénalités prévues en cas de retard de livraison. Ces pénalités sont à calculer jusqu'à la date de livraison (c'est-à-dire la date d'achèvement effective de la construction), et non jusqu'à la date de réception des travaux par le client (effectuée avec ou sans réserve).

*Cour de Cassation, 3e chambre civile, 12 septembre 2012*

→ Le montant des pénalités ne peut être inférieur à 1/3000e du prix par jour de retard *(Code de la construction et de l'habitation, article L231-2 i et R231-14).*

## Le constructeur est responsable des travaux d'excavation

Pour édifier la maison de ses clients, un constructeur creuse la pente d'un talus, créant alors un risque d'éboulement mettant en péril la solidité de la construction. Il conteste sa responsabilité. Selon lui, le talus ne saurait être un « ouvrage » couvert par la garantie décennale. Les juges lui donnent tort et le condamnent à supporter les travaux de renforcement.

*Cour de Cassation, 3e chambre civile, 12 septembre 2012*

→ Pour les juges, le talus fait partie des contraintes techniques inhérentes au site de la construction dont le constructeur aurait dû tenir compte.

# Agenda

**SALON DE L'HABITAT À RODEZ**

SITE DE BOURRAN
(130 exposants)
**Du 1er au 5 novembre 2012**

**SALON DE L'HABITAT DURABLE & DES ÉNERGIES RENOUVELABLES À NANTES**

PARC DES EXPOSITIONS DE LA BEAUJOIRE
(150 exposants)
**Du 8 au 11 novembre 2012**

**SOLUTIONS COPROPRIÉTÉS À NICE**

ACROPOLIS EXPOSITIONS
(90 exposants)
**9 et 10 novembre 2012**

**SALON DU MARIAGE ET DE LA FÊTE À ROUEN**

PARC DES EXPOSITIONS
(90 exposants)
**Du 9 au 11 novembre 2012**

**SALON DU MARIAGE ET DE L'ÉVÈNEMENTIEL À CAEN**

PARC DES EXPOSITIONS DE CAEN
(115 exposants)
**Du 9 au 11 novembre 2012**

**SALON DE LA COPROPRIÉTÉ À PARIS**

PARC DES EXPOSITIONS DE LA BEAUJOIRE
(140 exposants)
**14 et 15 novembre 2012**

**LE GRAND SALON DU MARIAGE ORIENTAL À PARIS**

HALLE DE LA VILLETTE
(150 exposants)
**17 et 18 novembre 2012**

**CONFÉRENCE - DÉBAT À PARIS ASSURANCE-VIE ET DONATION**

CHAMBRE DES NOTAIRES DE PARIS
**Jeudi 6 décembre 2012 à 18h**

**Renseignements sur www.paris.notaires.fr**

*Fausse bonne idée !*

# Louer son logement pendant sa mise en vente

**Acheter un nouveau bien avant d'avoir vendu l'ancien présente de nombreux risques, notamment financiers. Pour faire face aux échéances souvent très lourdes du prêt relais, certains n'hésitent pas à louer leur bien le temps de la mise en vente. Une fausse bonne idée qui peut conduire à une situation inextricable.**

Pour ne pas rater l'appartement ou la maison de leurs rêves, de nombreux acquéreurs franchissent le pas et s'engagent avant d'avoir vendu leur précédent logement, pourtant indispensable au financement du nouveau. Résultat : le prêt relais est inévitable. Or, si cette situation est « tenable » durant un ou deux mois, elle peut rapidement devenir insurmontable financièrement. Louer son logement en attendant la mise en vente apparaît donc comme la solution idéale pour faire face aux échéances de l'emprunt. Et pourtant, la note peut au final s'avérer bien plus salée encore.

### L'impôt sur la plus-value

Lorsque les acquéreurs déménagent pour investir leur nouvelle demeure, ils changent donc de résidence principale. Or, si de surcroît, ils mettent leur ancien logement en location, ils ne pourront plus bénéficier de l'exonération de l'impôt sur les plus-values, une fois la vente conclue. Et pour cause, ce logement ne sera plus considéré comme une résidence principale.

### Les droits du locataire

Autre problématique de taille : le respect des droits du locataire qui s'installe dans les lieux. En effet, même lorsque le propriétaire omet volontairement de signer un bail écrit avec son locataire, ce sont automatiquement toutes les dispositions de la loi de 1989, qui régit les baux d'habitation, qui s'appliquent. Résultat : un bail de trois ans commence à courir. Certes, le propriétaire peut donner congé pour vendre son bien mais il n'échappera pas pour autant au délai de préavis de trois mois. Au final, avec un tel délai, la mise en vente n'en sera que plus compliquée. ■

Barbara Bénichou

## ÉPARGNE

### Augmentation des plafonds du Livret A et du LDD

Depuis le 1er octobre, le plafond du livret A pour les particuliers est passé de 15 300 € à 19 125 € et celui du Livret de développement durable (LDD) de 6 000 € à 12 000 €. Un second relèvement de 25 % devrait intervenir, d'ici fin 2012, pour le Livret A, portant ainsi son plafond à 30 600 €.

*Décrets n° 2012-1056 et 2012-1057 du 18 septembre 2012*

→ Le plafond du livret A pour les syndicats de copropriété et associations à but non-lucratif est, lui, maintenu à 76 500 €.

## DONATION

### Donation d'une maison et redressement fiscal

Une femme fait donation à son fils de la nue-propriété d'une maison, qu'elle évalue à 103 000 €. L'administration fiscale effectue un redressement pour insuffisance de la valeur déclarée. Le donataire tente de se justifier en indiquant qu'il existe dans l'acte de donation une clause d'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer le bien pendant la durée de l'usufruit. Mais la décision de la Cour de Cassation est claire : la limite apportée à la liberté de disposer des biens n'affecte pas leur valeur vénale réelle pour le calcul des droits de donation.

*Cour de Cassation, chambre commerciale, 11 septembre 2012*

→ La valeur vénale est la valeur objective du bien correspondant à une valeur de marché, du point de vue d'un acheteur quelconque.

## COUPLE

### Solidarité des époux et prélèvements sociaux

Les époux et les partenaires liés par un pacte civil de solidarité sont tenus solidairement au paiement, notamment, de l'impôt sur le revenu lorsqu'ils font l'objet d'une imposition commune *(CGI, article 1691 bis)*. Le Conseil d'État considère que cette solidarité des époux ne s'applique pas pour le paiement des prélèvements sociaux (la CSG, la CRDS et le prélèvement social) puisque la loi ne prévoit rien à cet effet. Le fait que les prélèvements sociaux sont recouvrés selon les mêmes règles et sous les mêmes sûretés, privilèges et sanctions que l'impôt sur le revenu *(CGI, III de l'article 1600-0 C)* ne permet pas à l'administration d'étendre le principe de solidarité aux prélèvements sociaux.

*CE 10 juillet 2012 n° 336492*

→ En l'espèce, une contribuable qui se voyait réclamer le paiement de la CSG due sur les revenus du patrimoine de son époux avait contesté la solidarité du paiement de ces cotisations sociales, qui ne grevaient pas ses propres revenus.

# IMMOBILIER

## Plus-values de cession d'une résidence autre que la principale

Les personnes qui ne sont pas propriétaires de leur résidence principale peuvent, à certaines conditions, bénéficier d'une exonération de la plus-value en cas cession d'un bien immobilier. Ils doivent notamment réinvestir tout ou partie du prix de vente dans l'acquisition (ou la construction) de leur résidence principale *(voir p. 48)*. Or, le montant du prix qu'ils souhaitent réinvestir doit être mentionné dans l'acte de vente définitif. Autant dire qu'il vaut mieux être prévoyant !

*Décret 2012-1073 du 21 septembre 2012*

→ Ces dispositions s'appliquent aux cessions réalisées depuis le 24 septembre 2012.

## Le mandat de gestion est insuffisant pour agir en justice

Quiconque (hormis les avocats) souhaite représenter ou assister une personne devant un tribunal doit justifier d'un mandat. Ce mandat, dit « *ad litem* », doit être donné pour un litige déterminé. Ainsi, un mandat visant indistinctement toutes actions en justice n'est pas valable.

*Cour de Cassation, 3e chambre civile, 5 septembre 2012*

→ En l'espèce, une société immobilière bénéficiait d'un mandat lui conférant un pouvoir de gestion général d'un bien donné à bail. Ce mandat ne l'autorisait pas à représenter les bailleurs dans le litige particulier qui les opposait à leur locataire.

# SUCCESSION

## Recueillir un legs

Une femme vend un appartement et place le produit de la vente sur une assurance-vie au profit de son neveu qui en accepte le bénéfice. Le mois suivant, par testament authentique, elle lègue « le prix de vente » à un autre bénéficiaire. À son décès, ce dernier réclame son dû. Les juges le déboutent au motif que la défunte, qui avait utilisé l'intégralité du prix de vente pour souscrire une assurance sur la vie, ne pouvait plus disposer de cette somme pour consentir un legs. Faux, rétorque la Cour de Cassation : « le legs d'une somme d'argent, fût-elle représentative du prix de vente d'un bien, a nécessairement pour effet de rendre le légataire créancier de la succession ».

*Cour de Cassation, 1re chambre civile, 26 septembre 2012*

→ En l'espèce, le bénéficiaire du legs était donc bien fondé à réclamer la somme qui lui avait été donnée.

# Baromètre

### Prix à la consommation - Insee

**Ensemble des ménages**
septembre 2012 ..... 124,74
août 2012 ..... 125,06
*septembre 2011 : ..... 122,38*
*Hors tabac, base 100 en 1998*

**Ménages urbains**
septembre 2012 ..... 124,51
août 2012 ..... 124,86
*septembre 2011 : ..... 122,49*
*Hors tabac, base 100 en 1998*

### Indice de référence des loyers (variation annuelle)

3e trim. 2012 .... 123,55 (+2,15 % )
2e trim. 2012 ..... 122,96 (+2,20 %)
1er trim. 2012 .... 122,37 (+2,24 %)
4e trim. 2011 ..... 121,68 (+2,11 %)
3e trim. 2011 ..... 120,95 (+1,90 %)

### Coût de la construction - Insee (variation annuelle)

2e trim. 2012 ..... 1666 (+4,58 %)
1er trim. 2012 ..... 1617 (+4,05 %)
4e trim. 2011 ..... 1638 (+6,85 %)
3e trim. 2011 ..... 1624 (+6,84 %)
2e trim. 2011 ..... 1593 (+5,01 %)

### Indice des loyers commerciaux (variation annuelle)

2e trim. 2012 ..... 107,65 (+3,07 %)
1er trim. 2012..... 107,1 (+3,25 %)
*Base 100 au 1er trim. 2008*

### BT 01

Juin 2012..... 874,0
mai 2012..... 874,8
avril 2012 ..... 877,2
*> Taux d'intérêt légal 2012 : 0,71%*
*> Taux d'intérêt 2012 pour paiement fractionné ou différé des droits d'enregistrement : 0,70 %*
*> Smic horaire brut au 1er juillet 2012 : 9,40 €*

*Combien ça coûte ?*
Les actes de l'immobilier

# La vente immobilière

**Contrat des plus classiques la vente immobilière obéit malgré tout à des règles juridiques, fiscales et administratives très précises.**

La transaction immobilière, réduite à sa plus simple expression dans certains pays, doit répondre en France un certain nombre de garanties données dans l'intérêt du vendeur et de l'acquéreur. De nombreuses clauses garantissent la désignation du bien vendu et son origine de propriété de la façon la plus exacte. La garantie du paiement du prix est assurée, ainsi que le transfert immédiat de propriété entre le vendeur et l'acquéreur. Les conditions d'occupation du bien sont précisées ainsi que sa situation au regard des règles administratives.

### Quel est le rôle du notaire ?

Dans notre système de droit français, le notaire a un rôle prépondérant dans la préparation de la transaction, la rédaction du contrat et sa bonne exécution au regard des administrations fiscales et des collectivités territoriales. Il lui appartient notamment de vérifier l'état civil des vendeurs et des acquéreurs, la concordance cadastrale du titre de propriété ainsi que la régularité de l'origine des biens sur trente ans. Il assurera toutes les formalités fiscales afférentes au paiement de la plus-value due par le vendeur et des droits d'enregistrement à régler par l'acquéreur. Il aura à purger les droits de préemption éventuels et à renseigner l'acquéreur sur les règles d'urbanisme applicables au bien vendu. La situation de l'immeuble sera vérifiée au bureau des hypothèques. Enfin, le notaire garantira au vendeur le règlement de son prix de vente et à l'acquéreur la délivrance de son titre de propriété.

### Cas pratique

Monsieur L. vend à Madame B. un appartement situé à Arcachon au prix de 350 000 €. La promesse de vente a été signée, le financement de l'acquéreur obtenu et toutes les formalités préalables à la rédaction du contrat sont effectuées. Au jour de la signature de la vente, toutes les vérifications hypothécaires ayant été faites, le notaire demandera à l'acquéreur un virement correspondant au prix de vente de 350 000 € et aux frais d'un montant global de 23 500 €, dans lesquels sont inclus 4 500 € hors taxes de rémunération pour l'office notarial. Lors de l'envoi du titre de propriété, le notaire remettra le décompte définitif des frais engagés pour la préparation, la rédaction et les formalités afférentes à ce contrat.■

Olivier Goussard

Dans le prochain numéro : l'échange immobilier

## FISCALITÉ

### Une nouvelle base documentaire opposable à l'administration

L'administration fiscale propose depuis le 12 septembre 2012 une nouvelle base documentaire. Elle regroupe l'ensemble des documents constituant une interprétation administrative de la règle fiscale, à savoir :

- Les commentaires des dispositions législatives et réglementaires à portée fiscale ;
- Les décisions de rescrit de portée générale ;
- Les réponses ministérielles innovantes ;
- Les commentaires des décisions de jurisprudence ayant une incidence sur la doctrine.

*Adresse : http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/1-PGP.html*

→ Cette base « BOFiP-Impôts » remplace, à compter du 12 septembre 2012, l'intégralité des fonds documentaires doctrinaux précédemment accessibles via le site AIDA (documentation de base, BOI, rescrits...).

## CONSOMMATION

### Eau : facture plafonnée en cas de fuite

À compter du 1er juillet 2013, le service de l'eau devra alerter l'usager en cas d'augmentation anormale de sa consommation faisant supposer l'existence d'une fuite. Une fois prévenu, le client disposera d'un mois pour la localiser, la faire réparer et présenter une attestation du plombier prouvant cette réparation. À cette condition, il pourra bénéficier du plafonnement de sa facture. De plus, le volume d'eau perdu en raison de la fuite n'entrera pas dans le calcul de la redevance assainissement, l'un des éléments constitutifs de la facture d'eau.

*Décret 2012-1078 du 24 septembre 2012*

→ Ces nouvelles dispositions ne s'appliqueront qu'aux fuites de canalisation après le compteur, à l'exclusion des fuites dues à des appareils ménagers et des équipements sanitaires ou de chauffage.

### Responsabilité du garagiste

Un dépositaire doit garder le bien qui lui a été confié avec le même soin que celui qu'il met à conserver les siens. À défaut, si le bien est abîmé, il s'expose à devoir indemniser son propriétaire. C'est la règle qui vient d'être rappelée à un garagiste : peu importe que ce professionnel ait dû conserver le véhicule pendant près de deux ans, alors que son propriétaire aurait pu le récupérer bien plus tôt.

*Cour de Cassation, 1re chambre civile, 30 mai 2012*

→ Pour échapper à sa responsabilité, le garagiste devait prouver que les détériorations existaient avant que le véhicule ne lui ait été confié.

# VOISINAGE

## Quand un mur fait de l'ombre

Des propriétaires font procéder (dans les règles) à la surélévation d'une partie du mur mitoyen qui les sépare de leurs voisins. Un expert judiciaire indique, après travaux, que la solidité du mur n'est pas affectée par la surélévation et que celle-ci ne produit de l'ombre dans la propriété voisine que sur une surface de 12 m² vers 10 heures, pour devenir nulle la plus grande partie de la journée. Les juges estiment donc que le trouble anormal de voisinage dans le milieu urbain considéré n'est pas établi.

*Cour de Cassation, 3e Chambre civile, 5 septembre 2012*

→ En l'espèce, les juges considèrent que le trouble n'est pas suffisant pour ordonner la démolition de la construction et allouer des dommages et intérêts.

## Non-respect d'une transaction

Un propriétaire s'engage, par transaction, à effectuer des travaux pour mettre fin à un conflit de voisinage. Mais il ne tient pas ses promesses. Les troubles persistant, son voisin saisit la justice et obtient une indemnisation. L'auteur des désordres, pour se défendre, soutient que son voisin n'était pas autorisé à saisir la justice car ils avaient signé une transaction. Faux, rétorque la Cour de Cassation : le contenu d'une transaction ne peut être invoqué par l'un des signataires que s'il a respecté ses engagements.

*Cour de Cassation, 1re chambre civile, 12 juillet 2012*

→ Par cette décision, les juges affirment donc qu'une transaction ne met fin au litige que si elle a été respectée.

# LOGEMENT

## Préavis réduit en cas de licenciement

Pour mettre fin à son contrat de location, le locataire doit avertir le bailleur par courrier recommandé avec avis de réception en respectant un préavis de trois mois. Ce délai peut être réduit à un mois, en cas de licenciement... Et ce, même si, par la suite, le locataire ne quitte pas la région.

*Cour de Cassation, 3e chambre civile, 19 septembre 2012*

→ Le délai de préavis peut également être abrégé en cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi.

## Bail mixte : il faut habiter les lieux

Le locataire d'un logement bénéficiant d'un bail mixte (usage des lieux à titre professionnel et d'habitation) ne peut se prévaloir du droit au renouvellement du bail qu'à la condition d'occuper les lieux à titre d'habitation principale.

*Cour de Cassation, 3e chambre civile, 5 septembre 2012*

→ Le logement doit en effet constituer la résidence principale du locataire, au moins de manière partielle.

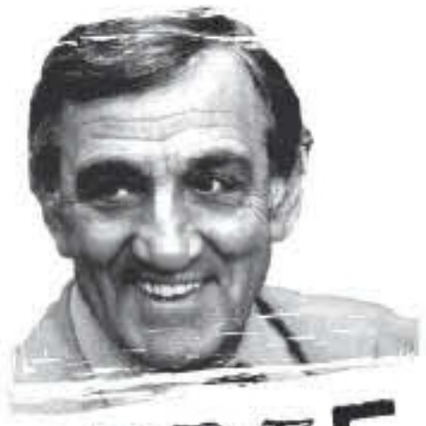
**Fondation Claude Pompidou**

Depuis plus de 40 ans, la Fondation Claude Pompidou est présente auprès des personnes rendues vulnérables par la maladie, le handicap et le grand âge.
Reconnue d'utilité publique, elle agit en construisant des établissements spécialisés, en soutenant la recherche médicale et à travers son réseau de bénévoles.

**Chaque don, chaque legs compte !**
**Aidez-nous !**

Fondation Claude Pompidou
42 rue du Louvre - 75001 Paris
www.fondationclaudepompidou.fr
Tél.: 01 40 13 75 00

# Notre sœur ne parle pas. Est-ce une raison pour taire son handicap ?



PERCE NEIGE

*Caroline et ses frères*

Aidez-nous à réaliser des Maisons Perce-Neige pour assurer l'avenir des personnes handicapées mentales et polyhandicapées.

Informations sur les dons et legs :

**www.perce-neige.org**

**Tél. : 01 47 17 19 30**

okö - Crédit photo : Marc Guéret

GraphicObsession

## Succession, divorce

# Un partage apaisé

Les notaires le savent bien : dans le règlement d'un divorce ou d'une succession, le partage est bien souvent le moment le plus sensible. Émotions et souvenirs remontent à la surface, chaque objet se charge de symboles, les passions s'exacerbent parfois pour un tableau ou un album de photos. Et pourtant, frères et sœurs ou anciens conjoints ont tous intérêt à trouver une solution qui convienne à tous. Pour cela, bien connaître le versant juridique du partage est une nécessité.

Procédure

# Les étapes du partage

De la détermination des droits de chacun au choix des clauses spécifiques, chaque étape du partage fait l'objet d'une analyse poussée de la situation et d'un échange permanent entre les héritiers et le notaire.

## 1 Déterminer les droits de chacun

La première étape du partage consiste à déterminer les droits de chacun des héritiers. Pour cela, le notaire se réfère à la succession et vérifie plusieurs points en priorité : l'existence d'un conjoint survivant, la nature du régime matrimonial qui l'unissait au défunt, mais aussi l'existence d'un premier conjoint ou d'enfants d'une précédente union. Parallèlement, le notaire décrypte les legs que le défunt a pu consentir par testament au profit de l'un ou l'autre des héritiers. La qualité même d'héritier est aussi vérifiée par le notaire.

Cette étape est primordiale car bien souvent, les héritiers ignorent leurs droits. Certains veulent alors répartir les biens de façon équitable entre eux, sans tenir compte des droits de chacun. Or, le droit prime sur l'éventuel arrangement envisagé par les héritiers.

## 2 Déterminer la valeur des biens

Une fois les droits de chacun définis, il faut déterminer les biens concernés et surtout leur valeur. Cette étape est la plus délicate, car elle conditionne l'équité du partage. Si pour certains biens, comme les valeurs mobilières cotées, la détermination de la valeur ne donne lieu à aucun débat, les choses ne sont pas toujours aussi évidentes pour certains. Ainsi, pour les biens immobiliers, plusieurs méthodes d'évaluation peuvent être envisagées par le notaire, en accord avec les héritiers. Ils peuvent, par exemple, choisir de faire estimer le bien par le notaire et deux agences immobilières et de conserver comme prix la moyenne des trois estimations. L'évaluation la plus délicate porte sans aucun doute sur les valeurs mobilières non cotées, comme les PME familiales ou les sociétés patrimoniales. Les services d'un expert-comptable et les avis de plusieurs experts sont souvent nécessaires pour évaluer au plus juste la valeur de tels biens. Enfin, l'évaluation des meubles peut être effectuée par un commissaire-priseur

*(voir page 25)*. Mais le partage peut s'avérer complexe en raison de l'attachement des uns et des autres à certains objets sans valeur marchande.

### Éviter les sous-évaluations

À cette étape du partage, la tentation de sous-évaluer certains biens pour des raisons fiscales est parfois grande. Mais gare à cette pratique, qui au final nuit à l'équité du partage. En effet, si celui qui hérite des parts de la société familiale non cotée peut aisément les sous-évaluer pour échapper à l'ISF par exemple, celui qui

### Le partage judiciaire

**→ Le premier jugement.** Les parties qui ne s'entendent pas prennent chacune un avocat. Le juge désigne un notaire pour le partage et un expert pour estimer les biens.

**→ Partage par le notaire.** Une fois les biens expertisés, le notaire propose aux héritiers un partage, souvent avec tirage au sort, ou une vente aux enchères publiques.

**→ Procès-verbal de difficultés.** Lorsqu'aucune de ces solutions n'est acceptée par les héritiers, le notaire dresse un procès-verbal de difficultés et renvoie les héritiers devant le tribunal de grande instance.

**→ Nouveau jugement.** Le tribunal dispose alors deux options :

- finaliser le partage en proposant des lots et en procédant à un tirage au sort ;
- ou décider de la vente aux enchères publiques, dont les frais devront être assumés par la succession ; il ne restera alors plus qu'une somme d'argent à partager.

**→ Cour d'appel.** Cette décision peut faire l'objet d'un appel.

**↳ Délai final : huit à dix ans**

reçoit les valeurs cotées, dont l'évaluation est déterminée, en sera directement pénalisé. Pour cause, chacun recevant un lot d'une valeur équivalente, la sous-évaluation de l'un des lots fausse l'équité de l'ensemble du partage.

### Le problème de la fiscalité future

Au-delà de l'estimation au jour du partage, la détermination de la valeur d'un bien génère une difficulté quant à l'impact de la fiscalité future. Ainsi, celui qui reçoit un terrain constructible de même valeur qu'un appartement attribué à son frère peut légitimement s'interroger. En cas de revente, ne sera-t-il pas perdant en raison de l'impôt sur la plus-value ? Bien évidemment, ces doutes sont impossibles à trancher juridiquement au jour du partage, car nul ne peut présager de la fiscalité future.

## 3 Fixer la date de partage

La date du partage est déterminée entre le notaire et les héritiers. Cette détermination est primordiale car elle marque le passage de l'indivision à la « jouissance divise », c'est-à-dire au moment où chacun devient seul propriétaire du lot qui lui est attribué. À un jour près, le choix de la date peut avoir une incidence non négligeable. Ainsi, si le loyer est versé le 1er de chaque mois, il sera attribué au seul bénéficiaire de ce lot si le partage est fixé au 30 du mois précédent. De même, par rapport à la date du versement des dividendes ou lorsque des travaux de copropriété votés doivent être payés. Enfin, cette date impacte également l'ISF selon que le partage est fixé avant ou après le 31 décembre.

## 4 Attribution amiable ou tirage au sort

Lorsque le partage se réalise de façon amiable, différents cas de figure peuvent se présenter. Si les biens sont d'inégales valeurs, il peut y avoir le versement de soultes *(voir page 21)*. Autre hypothèse : l'indivision partielle. Tel est le cas lorsque deux des trois héritiers décident de conserver ensemble l'un des biens immobiliers issus de la succession. Lorsque les lots sont d'égale valeur, le notaire peut, avec l'accord des héritiers, procéder à un tirage au sort. Les choses se déroulent alors très simplement, dans le bureau du notaire. Chaque lot préalablement déterminé est numéroté, et chaque héritier tire au sort un numéro. Cette pratique est surtout employée pour départager des meubles. C'est pourquoi elle peut être utilisée sur une partie seulement des biens concernés.

## 5 Déterminer les clauses de l'acte de partage

L'acte de partage peut comporter de nombreuses clauses déterminées en fonction des besoins et des attentes de chaque famille. On retient notamment l'usufruit temporaire sur l'un des biens, l'indivision totale ou partielle, le pacte de préférence ou encore la possibilité de payer la soulte de façon échelonnée *(voir page 19)*.
Il est fréquent que le partage intervienne deux à trois ans après la succession, les héritiers ayant ainsi testé les limites et les difficultés de l'indivision totale. Un partage amiable dure environ six mois, le temps nécessaire pour que chacun réfléchisse aux nombreuses possibilités que lui expose le notaire. ■

Barbara Bénichou

POINT DE VUE

## Colette COLL au cœur d'un partage contentieux

### « Tout faire pour trouver une solution amiable »

D.R.

« Ma mère est décédée en 2007 et a laissé pour seul bien sa maison située dans le Périgord. Nous avons décidé d'en confier la vente à notre notaire qui a donc adressé le mandat pour signature à chacun des cinq héritiers. Avec mes deux sœurs, nous étions d'accord. Quant à mon frère handicapé, le juge des tutelles s'est prononcé favorablement. Seul mon autre frère s'y est opposé, prétextant des malversations. La situation est restée bloquée ainsi pendant deux ans. Étant la plus proche de la maison, j'en ai assuré l'entretien et j'ai réglé la taxe foncière et tous les autres frais, que mes frères et sœurs m'ont ensuite remboursés. Finalement, en 2009, sur les conseils du notaire, nous avons intenté une action en justice. Mais une procédure en entraînant une autre, les choses ont énormément traîné. Il a fallu faire une nouvelle expertise de la maison en mai 2011 et il est apparu que le prix de 110 000 €, pour lequel nous avions des acquéreurs en 2007, passait à 80 000 €. Aujourd'hui, après de nombreux rebondissements, notre affaire est bouclée, mon frère a été débouté et nous avons trouvé un acquéreur par le biais de notre notaire à 72 000 €. Au final, nous avons perdu beaucoup de temps, beaucoup d'argent et subi une pression psychologique très pesante. Je ne peux que trop conseiller aux héritiers qui se trouvent dans une telle situation de blocage de tout faire pour trouver rapidement une solution amiable, ou au moins de ne pas attendre pour intenter une action en justice. » ■

**« Une succession bloquée : beaucoup de temps et d'argent perdus »**

Propos recueillis par B.B.

## Points de vue croisés

# Le partage, entre droit et psychologie

Après un deuil, l'étape du partage est souvent la plus douloureuse, celle qui cristallise toutes les tensions. Durant cette période, droit et psychologie deviennent indissociables pour tenter de dénouer les conflits. Dialogue entre **Sylvie Angel**, psychiatre, psychanalyste et thérapeute familiale, **Étienne Mauduit**, notaire.

D.R.

*Sylvie Angel*

**Conseils : Comment expliquez-vous que de nombreux conflits familiaux surgissent lors du règlement des successions et des partages ?**

**Sylvie Angel :** Lorsque l'on vient de vivre un deuil, le niveau émotionnel est modifié. Or, c'est dans ce contexte de fragilité que se joue la transmission. Le moment du règlement de la succession et du partage provoque alors une confusion entre ce qui est attribué à chacun et le niveau d'amour. Les situations mal vécues remontent à la surface.

**Étienne Mauduit :** Dans les successions judiciaires, c'est-à-dire portées devant les tribunaux en raison d'un blocage, les délais sont très longs. Or, souvent, je m'aperçois au fil du temps que l'origine du conflit remonte à la toute petite enfance. Ces sentiments sont donc très difficiles à maîtriser et une décision judiciaire dans un tel contexte ne règle rien, le problème n'étant en définitive absolument pas juridique.

**Le temps du droit est-il compatible avec celui du deuil ?**

**E.M. :** Le délai du règlement de la succession ou du partage varie, notamment en fonction des droits à payer ou non. Si la succession n'est pas taxable, les héritiers peuvent prendre le temps nécessaire pour réfléchir au partage. Dans le cas inverse, il faut régler l'administration fiscale dans les six mois, ce qui implique très souvent de procéder immédiatement à la vente de certains biens et donc à un début de règlement de la succession. Et c'est là que les difficultés apparaissent.

**S.A. :** Ce délai de six mois est court par rapport à la période de deuil qui nécessite au moins une année pour émerger. Bien évidemment, ce délai est très différent selon la nature du lien qui unit au défunt et les circonstances de sa disparition. Par conséquent, à cette période où les héritiers sont encore sous le choc du décès, la gestion juridique et administrative prend souvent le pas sur les échanges et la parole, ce qui est évidemment source de conflits.

**La configuration de la fratrie a-t-elle également une incidence sur la possible émergence d'un conflit ?**

**S.A. :** Il y a une projection des parents sur leurs enfants. Ainsi, si le père a lui-même été l'aîné de sa propre famille, il se projettera plus facilement sur son premier enfant, et ce d'autant plus si c'est un garçon. De même pour la mère. Mais si l'enfant qui fait l'objet de toutes les projections déçoit, ne répond pas aux espoirs de ses parents, les cartes peuvent être redistribuées. De plus, l'arrivée des conjoints, les fameuses « pièces rapportées », a une incidence très forte car l'évolution de la fratrie est intimement liée à celle de chacun des couples.

**Certaines familles, en raison de leur histoire, sont-elles plus sujettes aux conflits lors de l'ouverture de la succession ?**

**S.A. :** Le lien familial est vécu très différemment selon la culture et l'histoire d'une famille. Contrairement aux idées reçues, les familles dans lesquelles il existe une grande proximité affective, de nombreux échanges, des moments partagés, ne sont pas forcément plus préservées que les autres. La source des conflits est plus profonde, et peut remonter aux rivalités infantiles.

**E.M. :** On peut bien sûr penser aux familles recomposées, qui du fait de leur configuration sont susceptibles de vivre davantage de déchirements en cas de décès. Mais on s'aperçoit de plus en plus que ces familles, ayant conscience des difficultés qui peuvent survenir, anticipent souvent mieux les choses que d'autres.

**Anticiper la succession est-il le meilleur moyen de préserver la paix de la famille ?**

**E.M. :** Sans aucun doute. Procéder à une ou plusieurs donations-partages entre ses enfants permet de répartir son patrimoine de son vivant et implique une discussion familiale. Dans cette hypothèse, les héritiers ont davantage de chance d'échapper à d'éventuels conflits lors de la succession, d'autant plus si ces donations ont eu lieu vingt ou trente ans plus tôt et qu'elles sont donc totalement assimilées par chacun. Mais les parents peuvent aussi choisir d'attribuer leurs biens à leurs enfants par testament et d'avantager, par exemple, celui de la fratrie qui rencontre le plus de difficultés. Je déconseille très souvent cette pratique qui, si elle semble juste aux parents, risque fort de ne pas être perçue comme telle par les enfants.

**S.A. :** En effet, il existe souvent un décalage entre la perception que les parents ont de la situation de chacun de leurs enfants et le ressenti au sein de la fratrie. L'une de mes patientes, seule célibataire de sa fratrie, a ainsi reçu une part d'héritage plus importante que celle de ses frères et sœurs. Elle a vécu très douloureusement cette différence qui, pour elle, mettait en avant l'échec de sa vie par rapport à ses frères et sœurs.

**Toutes les donations sont-elles véritablement bonnes à prendre ?**

**E.M. :** Il n'est pas question de donner à n'importe quel prix. Je conseille toujours à mes clients de bien étudier leur situation personnelle au préalable, le financement de leurs vieux jours, de leur éventuelle dépendance… Car cela n'aurait aucun sens de donner d'un côté pour réclamer ensuite. D'une façon générale, une donation doit correspondre à un objectif commun pour le donateur comme pour le donataire. Si un doute ou une incompréhension persistent d'un côté ou de l'autre, il vaut mieux renoncer et se reposer la question plus tard.

**S.A. :** Certains parents procèdent à des donations très tôt sans pour autant lâcher réellement prise sur les biens donnés, des parts d'une entreprise par exemple. Et progressivement, les relations entre parents et enfants se concentrent exclusivement sur la gestion de ces biens au détriment du lien affectif. Il peut aussi s'agir pour certains parents de conserver le contrôle et la toute-puissance sur leurs enfants.

**Comment expliquez-vous que de simples objets sans valeur marchande cristallisent bien souvent toutes les tensions ?**

**E.M. :** Il est effectivement très fréquent que le conflit se porte sur des objets du quotidien, sans valeur marchande, mais qui représentent un pan de la personnalité du défunt ou une part de souvenir très forte. Et c'est là que les choses se compliquent pour le notaire car la situation échappe à toute rationalité.

**S.A. :** J'ai vu certains de mes patients faire preuve d'une créativité extraordinaire pour trouver une solution à un partage impossible. Certains ont choisi de se partager un tableau en le faisant passer chaque année d'une maison à l'autre. D'autres préfèrent détruire plutôt que partager. Et il n'est pas rare de voir des héritiers qui ont vendu la maison familiale dans la précipitation, pour faire face aux frais par exemple, tenter de la racheter dix ou quinze ans plus tard pour renouer avec leurs souvenirs d'enfance.

D.R.

*Étienne Mauduit*

**Pour conclure, quels conseils pouvez-vous donner pour éviter les conflits lors des successions ?**

**S.A. :** Il faut anticiper les choses et parvenir à parler de la mort sans peur. Le mieux, pour les enfants, est d'inciter leurs parents à se rendre d'abord chez le notaire, la discussion familiale viendra ensuite, à l'initiative des parents.

**E.M. :** Mon message est bien sûr semblable. Il faut anticiper, préparer sa succession et oser imposer cette discussion à ses enfants, même si eux refusent d'évoquer la mort de leurs parents. ■

Propos recueillis par Barbara Bénichou

## Choisir la Fondation ARC comme bénéficiaire de votre assurance-vie, un geste simple et efficace pour vaincre le cancer et sauver des vies.

Avec plus de 30 millions d'euros consacrés chaque année à la recherche, la Fondation ARC est la 1ère fondation exclusivement dédiée à la recherche sur le cancer à l'échelon national.

Acteur incontournable et reconnu de la recherche en cancérologie, ses ressources ne dépendent que de ses généreux donateurs et testateurs.

En choisissant la Fondation ARC, reconnue d'utilité publique, comme bénéficiaire de tout ou partie de votre contrat d'assurance-vie, vous apportez une aide précieuse aux chercheurs. Ainsi, ils pourront accélérer les recherches et améliorer l'accessibilité à de nouveaux traitements pour les malades.

**C'est ensemble que nous pourrons atteindre notre objectif : guérir deux cancers sur trois d'ici 10 à 15 ans.**

**IMPORTANT**

Les sommes recueillies par la Fondation ARC sont exonérées de droits de succession.

**N'hésitez pas à contacter, en toute confidentialité, Monique den Hartog :**


- par courrier : 9, rue Guy Môquet - BP 90003 - 94803 VILLEJUIF Cedex
- par téléphone : 01 45 59 59 62
- par email : mdenhartog@arc-cancer.net


AGRÉÉE PAR COMITÉ DE LA CHARTE don en confiance

FONDATION ARC POUR LA RECHERCHE SUR LE CANCER
Reconnue d'utilité publique

## Acte notarié

# Comprendre les clauses du partage

L'acte de partage comprend des clauses complexes dont la bonne compréhension est pourtant indispensable pour que chacun connaisse ses droits. Suivez le guide !

Un acte de partage met fin à une situation d'indivision en attribuant à chacun des biens déterminés. Pour parvenir à ce résultat, diverses opérations sont nécessaires. La pluralité des clauses rencontrées dans un acte de partage reflète la multiplicité de ces opérations.

## Les comptes d'indivision

Les actes accomplis durant la période d'indivision donnent lieu à l'établissement de comptes entre indivisaires. Plus la période d'indivision a été longue, plus ces comptes sont fournis. Les comptes d'indivision concentrent à la fois des créances dues à l'indivision par un indivisaire et des créances dues à un indivisaire par l'indivision.

### Les créances

Au titre des créances dues par un indivisaire, on trouve par exemple l'indemnité de jouissance que doit un indivisaire qui a occupé privativement un bien indivis, la restitution des loyers qu'un indivisaire a perçus seul… À l'inverse, parmi les créances dues par l'indivision, on peut trouver l'indemnité due à l'indivisaire qui a géré le bien (par exemple un fonds de commerce), ou qui a assumé seul des dépenses liées à la conservation ou l'amélioration d'un bien.

### L'établissement du compte

Concrètement, un compte est établi au nom de chaque indivisaire, avec à l'actif les créances dont il peut se prévaloir à l'encontre de l'indivision et au passif les dettes dont il est redevable. Seul le solde du compte est pris en compte dans le cadre des opérations de partage pour déterminer les droits de chacun.

## La date de la jouissance divise

Il n'est pas possible de procéder à un partage sans évaluer les biens concernés. On retient la date la plus proche possible du partage pour évaluer le bien *(Code civil, art. 829)*. Cette date est également appelée « date de la jouissance divise ». Avant cette date, les fruits et revenus produits par les biens indivis doivent figurer dans la masse à partager.

## Les soultes

Lors d'un partage, la soulte est une somme d'argent que doit verser celui qui reçoit un lot d'une valeur plus élevée que celle à laquelle il a normalement droit.

### Le règlement de la soulte

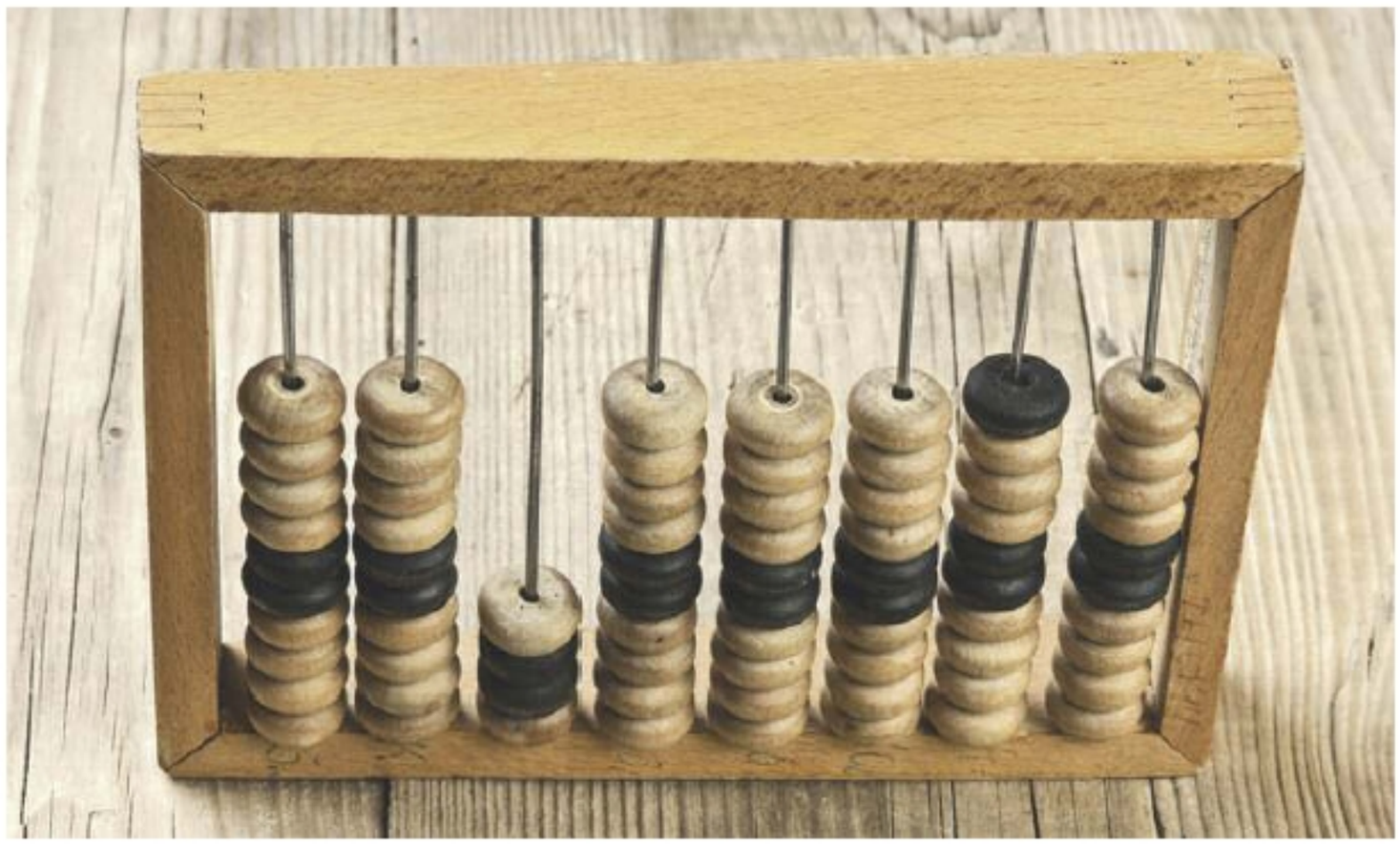
Quand une soulte est due, elle est en principe payable comptant. Toutefois, les parties peuvent convenir d'un règlement à terme. Lorsqu'un terme est fixé, la loi prévoit une sorte d'indexation. Plus précisément, l'article 828 du Code civil indique que lorsque le débiteur d'une soulte a obtenu des délais de paiement et que par >>>

### Comprendre le versement d'une soulte

**Pierre et Martine ont hérité de leur oncle Gérard. Cette succession comprend un compte bancaire (solde de 20000 €) et une maison (valeur : 200000 €). Pierre et Martine ont chacun droit à la moitié de la succession, soit 110000 €.**

- **Martine est d'accord pour que Pierre garde la maison.**
- **Comme la valeur de la maison (200000 €) excède les droits de Pierre (110000 €), ce dernier doit verser à Martine une soulte de 90000 €.**
- **Martine reçoit ainsi un lot composé de la soulte versée par Pierre (90000 €) et du compte bancaire (20000 €), ce qui est égal à ses droits dans la masse à partager (110000 €).**

# Comprendre les clauses du partage



suite des circonstances économiques, la valeur des biens mis dans son lot augmente ou diminue de plus du quart depuis le partage, la somme due augmente ou diminue dans la même proportion. Ce système de révision légal n'est pas d'ordre public ; les parties peuvent donc décider de l'écarter s'il ne correspond pas à leur volonté. Il est notamment possible de prévoir que la soulte ne portera aucun intérêt. Il est également possible de prévoir que le débiteur de la soulte devra verser un intérêt fixé conventionnellement, indépendamment de la variation du bien après la signature du partage.

### Exemple

Marc a obtenu de Sophie que la soulte de 90 000 € ne soit payée que cinq ans après la signature du partage. Le délai une fois expiré, l'on constate que le bien s'est valorisé de 30 %. Dans cette hypothèse, la soulte varie, en principe, dans la même proportion, soit 90 000 x 30 % = 27 000 €. Marc devra verser 117 000 € à Sophie.

## L'attribution préférentielle

En principe, la composition des lots des copartageants se fait à l'amiable. S'ils n'arrivent pas à se mettre d'accord, on procède par tirage au sort. Toutefois, lorsqu'un bien présente un intérêt particulier pour l'un des copartageants, la loi décide parfois que ce bien lui est réservé. Bien entendu, si les droits du copartageant bénéficiaire d'une telle attribution sont inférieurs à la valeur du bien concerné, il devra une soulte aux autres copartageants.

## LE CONSEIL DU NOTAIRE

Il est fortement recommandé de limiter la durée du pacte de préférence, par exemple à trente ans. Une durée trop longue posera inévitablement des problèmes pour retrouver les bénéficiaires du pacte, notamment dans les familles nombreuses.

### Les différents cas d'attribution préférentielle

Il existe plusieurs cas d'attribution préférentielle prévus par la loi *(Code civil, art. 831 et suivants)*. Il s'agit principalement de l'exploitation agricole, de l'entreprise commerciale, industrielle ou artisanale, du local d'habitation et du mobilier le garnissant, du local à usage professionnel et des objets mobiliers à usage professionnel qui le garnissent.

Pour bénéficier de l'attribution préférentielle, le copartageant intéressé doit justifier de l'intérêt particulier que présente pour lui une telle attribution dans des conditions déterminées par la loi.

## La garantie entre copartageants

Pour assurer l'égalité entre les copartageants, la loi instaure une obligation de garantie entre eux. Ainsi, si l'un des copartageants est évincé de l'un des biens qui a été mis dans son lot, il peut demander aux autres une indemnité afin que les conséquences de l'éviction soient en définitive supportées par chacun. Tel est le cas si un bien immobilier a été attribué à l'un des copartageants et que l'on découvre que ce bien appartenait à un tiers, qui exerce pour le récupérer une action en revendication.

Il convient de noter que cette garantie légale n'est pas d'ordre public. En conséquence, il est possible de l'écarter au moyen d'une clause spécifique dans l'acte de partage.

## La stipulation d'un pacte de préférence

Le pacte de préférence se rencontre fréquemment dans les actes de partages. Cette clause a pour effet d'obliger un copartageant qui se déciderait à vendre un bien qui lui a été attribué à le proposer en priorité aux autres. Le pacte confère ainsi conventionnellement un droit de préemption aux autres copartageants. Il peut se révéler particulièrement utile, par exemple en présence d'un bien de famille. Elle procure aux autres copartageants les moyens de ne pas voir le bien quitter la sphère familiale. ■

Bruno Jeannet
Cridon* de Lyon
*Centre de recherche, d'information et de documentation notariales

## Le privilège du copartageant

**Lorsqu'une soulte n'est pas payable comptant, celui à qui elle est due bénéficie d'une garantie particulière appelée « privilège du copartageant ». Cette garantie a pour objectif de pallier l'insolvabilité éventuelle du débiteur de la soulte. Si le débiteur ne peut ou ne veut payer au terme convenu, le créancier de la soulte aura la possibilité de saisir le bien qui a été attribué au débiteur et de le faire vendre pour être désintéressé.**

# Léguer

## à la Fondation 30 Millions d'Amis

## c'est laisser l'empreinte de votre tendresse

Optimus - Photos : Fondation 30 Millions d'Amis - Corbis - Fotolia - G. Maestre

FONDATION 30 MILLIONS D'AMIS

RECONNUE D'UTILITÉ PUBLIQUE

Depuis 1982, la Fondation 30 Millions d'Amis rassemble tous ceux qui aiment et aident les animaux.
Elle se bat sur tous les fronts pour rendre à nos fidèles compagnons tout l'amour qu'ils nous donnent : soutien aux refuges, lutte contre les trafics et l'expérimentation animale, défense des droits de l'animal...
Les legs et assurances-vie, exonérés de droits de succession, nous aident à poursuivre toutes ces actions.

**POUR TOUTE QUESTION SUR LA FONDATION 30 MILLIONS D'AMIS OU SUR LE TRAITEMENT DES DOSSIERS :**

**contactez Jean-François LEGUEULLE, délégué général, au 01 56 59 04 17**

**Fondation 30 Millions d'Amis - 40 Cours Albert 1er - 75008 PARIS**

**www.30millionsdamis.fr**

# Additionnons nos différences

## Au service de la personne en situation de handicap

L'APAJH est le premier organisme en France à considérer et accompagner tous les types de handicaps : physiques, mentaux, sensoriels, psychiques, cognitifs, polyhandicaps, troubles de santé invalidant... Elle assure à chacun un égal accès aux droits (droit à l'école, droit à la vie professionnelle, droit à la vie sociale et culturelle...). Créée en 1962, la Fédération des APAJH accueille ou accompagne 31 000 personnes en situation de handicap, mineures comme adultes, dans plus de 600 établissements ou services.

**Les legs et donations permettent à la Fédération des APAJH de poursuivre ses actions pour l'accès aux droits des personnes en situation de handicap.**

Tour Maine Montparnasse - 33, avenue du Maine
29ème étage - Boîte aux lettres n°35 75755 Paris Cedex 15
Tél. 01 44 10 23 40 - Fax. 01 44 10 23 50 - **www.apajh.org**

**Fédération des APAJH**
*au service de la personne en situation de handicap*
**- Reconnue d'utilité publique -**

## Évaluation des biens

# Les dangers de l'inégalité

« L'égalité est l'âme du partage » : un partage de succession régularisé en violation de ce principe expose les copartageants à des risques tant civils que fiscaux.

L'exigence d'égalité dans le cadre du partage ne signifie pas que chacun des copartageants reçoive une part identique, mais que chacun reçoive une part égale à ses droits dans la masse des biens à partager. Il est possible, en effet, que chacun des copartageants ait des droits différents (par exemple un tiers pour l'un, les deux tiers pour l'autre).

### Une égalité en valeur, pas en nature

Dans le cadre d'un partage amiable, l'égalité qu'il s'agit de respecter est une égalité en valeur, non une égalité en nature. Ainsi, par exemple, si la succession comporte des valeurs mobilières et des biens immobiliers, les copartageants peuvent parfaitement s'entendre pour que les biens immobiliers soient attribués à l'un et les valeurs mobilières à l'autre. L'important est que la valeur des biens attribués à chacun des copartageants corresponde au montant de ses droits.

### La sanction civile d'un partage inégal : l'action en complément de part

Il peut arriver qu'à l'occasion d'un partage, un bien attribué à l'un des copartageants ait été sous ou surévalué. Dans le cas d'une surévaluation, le copartageant à qui a été attribué le bien concerné est lésé puisque la valeur des biens mis dans son lot s'avère, en définitive, inférieure au montant de ses droits.

Dans le cas inverse, où un bien a été sous-évalué, ce sont les intérêts des autres copartageants qui sont lésés : si le bien concerné avait été exactement évalué, les biens mis dans leur lot auraient eu une valeur plus importante. Si le déséquilibre atteint un certain pourcentage, la loi accorde au copartageant désavantagé une action spécifique, l'action en complément de part *(Code civil, art. 889)*.

Au moyen de cette action, le copartageant peut demander une indemnité aux autres dans le but de rétablir l'égalité. Toutefois, afin que les partages ne puissent être trop facilement remis en cause, la loi exige que le déséquilibre soit tel qu'il aboutit à ce que le copartageant lésé reçoive moins de 75 % de ce qu'il aurait dû avoir (on parle de lésion d'outre-quart).

### Les risques fiscaux d'un partage inégal

Régulariser un acte de partage dans lequel un bien a été sous-évalué présente un risque important sur le plan fiscal. En effet, l'administration fiscale peut notifier aux copartageants un redressement pour absence de concordance entre les valeurs déclarées et la valeur vénale réelle des biens partagés. En effet, quand un acte de partage est régularisé, l'administration fiscale perçoit une taxe égale à 2,50 % de la valeur nette (une fois le passif déduit) des biens partagés.

Par ailleurs, en présence d'un partage présentant des attributions qui ne respecteraient pas les droits des copartageants, l'administration fiscale peut arguer qu'il existe une donation entre les copartageants et exiger le paiement des droits de mutation à titre gratuit correspondants.

Enfin, une sous-évaluation des biens partagés risque de déboucher sur une forte imposition au titre des plus-values en cas de vente ultérieure.

### Une juste évaluation

Pour parer de tels risques, il est essentiel que les biens partagés aient fait l'objet d'une évaluation juste et sincère. Si certains biens ne posent peu ou pas de problèmes, il n'en est pas de même de ceux qui nécessitent des compétences particulières (fonds de commerce, biens immobiliers, parts de société). Le notaire est à même de conseiller utilement les héritiers sur ce point. Les opérations de partage peuvent alors se réaliser en toute sécurité et préserver de manière pérenne les intérêts de l'ensemble des héritiers. ■

Bruno Jeannet
Cridon de Lyon

### Les conséquences d'un partage inégalitaire

Antoine est décédé le 1er août 2012 en laissant pour recueillir sa succession ses trois enfants : Pierre, Paul et Jacques. La succession d'Antoine comporte une maison située à Rouen (évaluée 150 000 €), un appartement à Lyon (évalué 150 000 €) et des liquidités (pour 150 000 € également).

Aux termes d'un acte de partage, les trois enfants d'Antoine sont convenus d'attribuer la maison de Rouen à Pierre, l'appartement de Lyon à Paul et les liquidités à Jacques.

Ultérieurement, il s'avère que la maison de Rouen a été surévaluée et ne vaut que 100 000 €. Pierre a donc été lésé car il a reçu un bien d'une valeur inférieure à ses droits. Il y a bien lésion d'outre-quart : le bien qui a été attribué à Pierre a une valeur de 100 000 €, ce qui représente moins de 75 % de ses droits (150 000 x 75 % = 112 500 €).

Pierre peut demander une indemnité à ses deux frères afin de rétablir l'égalité.

# L'inventaire du mobilier

Indispensable pour garantir l'équité des héritiers lors de la procédure de partage et éviter d'éventuels conflits entre eux, l'inventaire du mobilier est réalisé conjointement par le notaire et le commissaire-priseur.

D.R.

Olivier DOUTREBENTE, commissaire-priseur

**Le commissaire-priseur, la doublure du notaire en matière mobilière**

**Conseils : Dans quel cadre le commissaire-priseur intervient-il pour réaliser un inventaire ?**

**Olivier Doutrebente :** Dans le cadre de la succession, les héritiers disposent de trois options afin d'évaluer les biens meubles et objets mobiliers. Première option : ils peuvent appliquer la base forfaitaire de 5 % de la totalité du patrimoine pour fixer la valeur des meubles. Deuxième option : ils passent la totalité des biens meubles et mobiliers en vente publique. Dans ce cas, la base de déclaration sera le produit net de la vente. Troisième option : ils font faire un inventaire dont la prisée constituera la base de déclaration. Il est évident que bien souvent, la valeur mobilière étant faible, la troisième option est choisie. Souvent, les héritiers souhaitent garder en souvenir des biens mobiliers et excluent de ce fait la vente aux enchères.

**Comment s'articule votre mission par rapport à celle du notaire ?**

**O.D. :** Le commissaire-priseur judiciaire est mandaté par le notaire en charge de la succession afin de procéder à l'inventaire. Sa mission consiste à évaluer tous les biens meubles — objets, mobiliers… —, par opposition aux biens immobiliers qui ne relèvent pas de sa compétence. Le commissaire-priseur ayant opéré ses estimations, appelées prisées d'inventaire, il remet son rapport au notaire qui l'annexe à son acte. Pour schématiser, le commissaire-priseur est un peu la doublure du notaire en matière mobilière.

**La découverte de « trésors » relève-t-elle du mythe ou de la réalité ?**

**O.D. :** Il s'agit bien d'une réalité. Par exemple, il m'a été demandé d'évaluer l'ensemble de l'œuvre d'une artiste contemporaine qui n'avait jamais obtenu de cote mais dont le passage en vente publique a été un succès. L'estimation de base a été multipliée par dix du fait de l'engouement suscité par l'annonce de la vente et par le catalogue. De même, il arrive parfois qu'un tableau resté dans l'indifférence totale de la famille pendant de nombreuses années s'avère être une œuvre remarquable et remarquée ! Par contre, le caractère affectif donné à certains objets ne correspond pas à la valeur réelle. Au final, l'essentiel est que les héritiers connaissent la valeur objective des biens lors de l'ouverture d'une succession. ■

*Étape 1 : Évaluation des objets en présence du notaire -*

**Conseils : À quoi sert un inventaire ?**
**Annabelle Marie :** L'inventaire est réalisé dans le cadre du règlement d'une succession. Il permettra aux héritiers de partager le mobilier équitablement entre eux et de calculer les droits de succession sur la base de la valeur vénale du mobilier et non sur une base forfaitaire.

**Dans quels cas l'inventaire est-il obligatoire ?**
**A.M. :** L'inventaire est obligatoire dans un certain nombre de cas prévus par la loi. Par exemple, l'ouverture d'une mesure de protection telle qu'une tutelle, une curatelle ou encore l'entrée en vigueur d'un mandat de protection future. Il est également obligatoire lorsqu'un héritier entend accepter une succession à concurrence de l'actif net, ce qu'on appelait auparavant l'acceptation sous bénéfice d'inventaire.

**Un héritier peut-il demander la réalisation d'un inventaire ?**
**A.M. :** Tout à fait. Lors du règlement d'une succession, tout héritier peut demander qu'il soit dressé un inventaire afin de préserver ses droits. C'est notamment le cas lorsque le mobilier est laissé en possession d'un usufruitier. Un inventaire peut être utile à chaque fois qu'il est nécessaire de constater officiellement la consistance d'un patrimoine mobilier et sa valeur. Cela peut être le cas lors d'un partage ou lors d'une procédure de divorce. ■

Propos recueillis par Barbara Bénichou

**« Tout héritier peut demander un inventaire afin de préserver ses droits »**

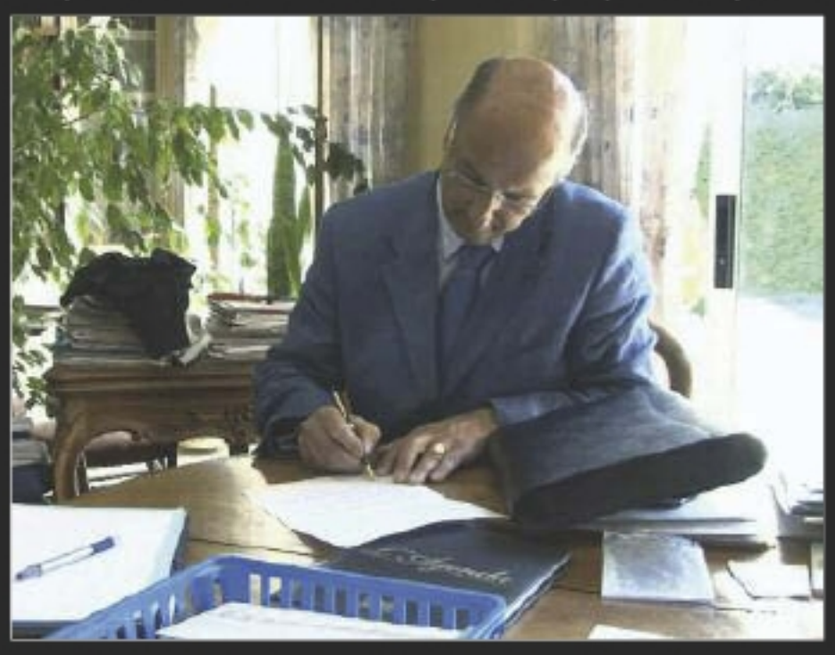
© Denis/Rea

Annabelle MARIE, notaire

## Les frais d'inventaire : exemple

Monsieur B. vient de décéder en laissant pour héritiers sa deuxième épouse, deux enfants de son premier mariage et un enfant mineur de sa deuxième union. Il convient, dans ce cas, de bien distinguer les meubles qui peuvent appartenir en propre au défunt, en propre à son épouse ou qu'ils peuvent avoir acquis en commun puisque les héritiers ne seront pas les mêmes. Le notaire chargé de la succession, accompagné d'un commissaire-priseur, va donc faire l'inventaire de ce mobilier en distinguant bien l'origine de chaque objet.
Les meubles dépendant de la succession du défunt ayant été évalués à la somme de 18000 €, le montant des frais d'inventaire sera d'environ 225 €, dont 85 € hors taxes de rémunération pour l'office. Il convient au surplus de prévoir la rémunération du commissaire-priseur.

*Étape 2 : Le commissaire-priseur prépare sa prisée d'inventaire et la signe - Étape 3 : Le commissaire-priseur remet sa prisée au notaire.*



© Brainsonic

# Le partage dans le divorce

## Un passage obligé

Le partage des biens du couple n'est pas la moindre difficulté du divorce. L'opération, qui suppose l'intervention du notaire s'il y a des biens immobiliers, est supervisée par le juge aux affaires familiales.

À défaut de contrat de mariage, la grande majorité des couples sont mariés sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts et possèdent donc des biens communs. De même, les époux mariés sous le régime de la séparation de biens peuvent posséder des biens indivis. Dans ces cas, le patrimoine doit être partagé. Seuls les biens propres ou personnels ne posent pas de problèmes.

### Une opération parfois complexe

Pour procéder au partage des biens, il est nécessaire de lister les biens et les dettes des époux qui constituent l'actif et le passif, de déterminer les droits et obligations de chaque époux sur ceux-ci et de rechercher un accord entre eux pour les partager.
La limite entre le patrimoine commun des époux et les biens personnels n'est pas intangible. Des mouvements de fonds peuvent avoir lieu, ce qui génère un enrichissement de l'un au détriment de l'autre. Un dédommagement sous forme de récompense est alors dû, ce qui n'est pas toujours compris et accepté.
Le juge aux affaires familiales a pour objectif de traiter les problèmes liés au partage le plus en amont possible afin de pacifier le divorce. De ce fait, dans le cadre des divorces conflictuels, ce magistrat peut désigner un notaire en vue de dresser un inventaire estimatif et d'élaborer un projet de liquidation du régime matrimonial et de formation des lots à partager. Cette désignation est faite avant le prononcé du divorce, dès le prononcé de l'ordonnance de non-conciliation qui statue sur les mesures provisoires.

#### Le divorce par consentement mutuel

Dans le cadre du divorce par consentement mutuel, les époux sont d'accord sur l'ensemble des points. Par l'intermédiaire de leur avocat, ils saisissent le juge aux affaires familiales en déposant une seule requête, accompagnée d'une convention réglant les conséquences du divorce et d'un document établissant les modalités de liquidation et de partage de leur patrimoine.
Ce document, appelé état liquidatif, requiert l'intervention d'un notaire lorsqu'il y a des biens immobiliers. Les époux doivent donc prévoir le partage de leur patrimoine avant le prononcé de leur divorce. Ils sont convoqués à une seule audience. Le juge vérifie que la volonté des époux de divorcer est réelle et s'assure que leurs intérêts sont préservés par la convention. S'agissant d'un accord amiable, les dispositions retenues n'ont pas à être strictement égalitaires. Lors de l'audience, le magistrat peut modifier certaines dispositions de la convention. Toutefois, il ne peut pas leur imposer des modifications, mais peut refuser d'homologuer la convention et rendre une ordonnance d'ajournement par laquelle il suspend sa décision à la présentation d'une nouvelle convention.
S'il estime que la convention protège suffisamment les intérêts de chacun, il homologue la convention et prononce le divorce.

#### Les divorces conflictuels

Dans les divorces contentieux, c'est-à-dire le divorce pour faute ou pour altération définitive du lien conjugal ou par acceptation de la rupture du mariage, le partage des biens intervient après le prononcé du divorce. Un projet de partage doit toutefois être annexé à l'assignation afin d'accélérer les opérations et d'éviter des conflits longs et pénibles. De ce fait, l'époux qui prend l'initiative de demander le divorce doit établir un descriptif du patrimoine du couple et se positionner sur les modalités du partage. L'autre époux peut alors à son tour faire des propositions en ce qui concerne le partage du patrimoine et des dettes du ménage. À tout moment, les

### Assurance-vie et partage

**De nombreuses personnes ont souscrit un contrat d'assurance-vie. Au moment du divorce, la valeur de rachat du contrat doit être réintégrée dans l'actif de communauté. Dans la pratique, l'époux qui conserve le contrat d'assurance-vie doit donc dédommager l'autre époux de 50 % de sa valeur, sauf à prouver qu'il a payé les primes avec des deniers propres.**

époux peuvent conclure un accord qui est formalisé par une convention.
Lorsqu'il prononce le divorce, le juge ordonne la liquidation du régime matrimonial des époux. Le partage doit être effectif dans un délai au maximum d'un an après la date du jugement de divorce définitif. Si le délai n'est pas respecté, le notaire chargé des opérations de partage en informe le magistrat. Le juge peut accorder un délai supplémentaire d'un an maximum pour régler les obstacles. Au terme de ce nouveau délai, le magistrat tranche les conflits existants. Il peut ordonner le tirage au sort des lots ou la vente par adjudication des biens qui ne peuvent pas être facilement partagés ou attribués.

## Le sort des donations entre époux

Depuis le 1er janvier 2005, les donations qui ne prennent effet qu'au décès de l'un des époux, comme une donation au dernier vivant, sont révoquées automatiquement par le jugement de divorce même si elles sont consenties dans le contrat de mariage. Au contraire, les libéralités déjà faites, même s'il s'agit de donations déguisées, sont maintenues. Ainsi, si un époux a donné un immeuble à son conjoint, cette donation est irrévocable et le divorce ne permet pas de revenir sur l'avantage consenti.
Si des époux ont adopté le régime de la communauté universelle avec clause d'attribution intégrale de leur patrimoine au survivant, la mise en communauté de leurs biens qui est déjà effective n'est pas remise en cause, par contre la clause d'attribution est annulée car elle n'a pas encore joué.

## Les effets du partage

Les conséquences patrimoniales du divorce sont opposables aux autres dès que le divorce est inscrit en marge des actes de naissance et de mariage des ex-époux. Les époux ne sont alors plus liés vis-à-vis des créanciers tels que l'administration fiscale ou un syndic de copropriété. Avant cette mention, le fisc peut, par exemple, se retourner vers l'un ou l'autre des époux. Dans un divorce par consentement mutuel, les époux choisissent la date d'effet de la dissolution du régime matrimonial dans la convention qui est homologuée par le juge. Ce peut être la

Flickr

date de leur séparation. Dans les procédures de divorce conflictuel, c'est la date de l'ordonnance de non-conciliation qui est retenue, sauf demande spécifique des époux qui serait acceptée par le juge.

## Les conséquences fiscales

### Le droit de partage

Le partage des biens communs ou indivis génère un droit de partage. Celui-ci s'élève depuis le 1er janvier 2012 à 2,5 % de l'actif partagé. Par ailleurs, lorsque la résidence principale des ex-époux est vendue, la plus-value immobilière n'est pas imposable si la vente a lieu dans un délai d'un an à compter de la séparation lorsque les époux ont quitté leur ancienne résidence.

### L'impôt sur le revenu

Depuis l'imposition des revenus de 2011 déclarés en 2012, les modalités de la déclaration de revenus de l'année du divorce ou de la séparation ont évolué. Les ex-époux ne doivent plus souscrire trois déclarations mais seulement deux. Chaque époux doit déposer la sienne pour toute l'année incluant ses revenus et ses charges. Cette disposition pénalise les ex-époux, à qui les déclarations multiples permettaient de payer moins d'impôts. Ces déclarations séparées sont faites lorsque les époux sont divorcés, lorsqu'ils sont en instance de divorce et ont été autorisés à résider séparément ou lorsque l'un d'entre eux au moins a abandonné le domicile conjugal.
Les avantages fiscaux et la majoration de parts liés aux enfants sont alloués au parent auprès duquel est fixée la résidence des enfants, sauf décision ou convention contraire. En cas de résidence alternée et à défaut d'accord sur ce point, les enfants sont présumés être à la charge égale des deux parents qui se partagent les avantages fiscaux et le quotient familial. Le parent qui n'a pas ses enfants mineurs à charge peut déduire de ses revenus la pension alimentaire qu'il verse à son ex-conjoint pour leur entretien. Les parents en garde alternée ne peuvent déduire aucune pension car ils bénéficient déjà d'une majoration de leur quotient familial. Le parent qui reçoit la pension doit l'intégrer dans ses propres revenus.

### Les autres impôts

En ce qui concerne l'ISF, chaque époux est soumis au paiement de l'ISF pour ses biens propres à compter du jour où il est autorisé judiciairement à résider séparément. Pour la taxe foncière, à défaut de jugement ou de convention statuant sur ce point, le règlement revient à l'époux qui est propriétaire du logement au 1er janvier de l'année fiscale. Pour la taxe d'habitation, c'est celui qui l'occupe au 1er janvier qui doit s'acquitter de l'impôt. ■

Thierry Deschanels

**LE CONSEIL DU NOTAIRE**

En tout état de cause, même au prix de concessions importantes, il faut privilégier le divorce par consentement mutuel par rapport au divorce contentieux. Ne serait-ce que pour des considérations financières.

INTERVIEW

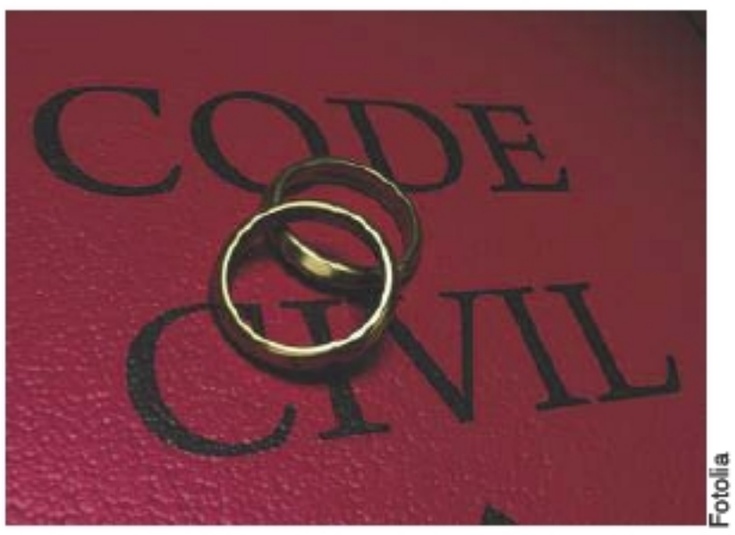
## Divorce

# « Dans les divorces conflictuels, le partage reste une bataille »

Lorsque les époux se séparent, il incombe au juge aux affaires familiales et au notaire de liquider leurs intérêts patrimoniaux. Entretien avec **Dominique Receveur**, vice-présidente chargée de la coordination du pôle Famille au Tribunal de grande instance de Bordeaux.

**Conseils : Quel est le rôle du juge aux affaires familiales en matière de partage dans le cadre d'un divorce conflictuel ?**
**Dominique Receveur :** Dans un cadre conflictuel, le juge aux affaires familiales (JAF) intervient à deux, voire à trois reprises dans la procédure : au début de celle-ci, au moment du jugement de divorce et, parfois, après le jugement de divorce.
Au début de la procédure, il prononce ainsi l'ordonnance de non-conciliation et prend un certain nombre de mesures provisoires concernant notamment les questions de garde d'enfants et de pensions alimentaires. Le JAF peut alors charger un notaire, d'office ou à la demande des parties, de dresser l'inventaire du patrimoine des époux et d'établir un projet de liquidation du régime matrimonial. C'est la règle qui prévaut lorsque le patrimoine des époux est important (biens immobiliers, parts sociales...).

**Quel est l'intérêt de désigner un notaire à ce stade de la procédure ?**
**D.R. :** Le notaire a un devoir de neutralité. Il peut toutefois apporter au JAF un éclairage juridique sur les droits de chacune des parties, avant le jugement de divorce.
Si les futurs ex-époux s'accordent sur le projet de liquidation soumis par le notaire, le JAF va pouvoir immédiatement homologuer la convention de partage. Si elles ne s'entendent pas, en revanche, il va pouvoir statuer en ayant déjà une idée assez précise de l'état du patrimoine de l'un et de l'autre après le divorce. Cela lui sera fort utile pour l'évaluation de la prestation compensatoire.



Fotolia

**Le JAF peut-il encore être saisi une fois le jugement de divorce prononcé ?**
**D.R. :** Tout à fait. En cas d'échec de partage amiable, il est courant que l'une ou l'autre des parties (voire les deux) saisisse à nouveau le JAF par l'intermédiaire de son avocat après le jugement de divorce, pour une demande de partage judiciaire.
Le JAF désigne alors un notaire qui aura l'obligation de liquider les intérêts patrimoniaux des ex-époux dans un délai d'un an. À charge, par exemple, pour le notaire d'inciter les ex-époux à décider de vendre l'ancien domicile conjugal ou de l'attribuer à l'un ou l'autre. Au JAF de contrôler le bon avancement du dossier et, en cas de blocage, de statuer pour régler tous les comptes entre les ex-époux.

**Quelles sont les différences avec un divorce par consentement mutuel ?**
**D.R. :** Dans un cadre de consentement mutuel, l'avenir des parties reste entre leurs mains. Elles arrivent, en principe, devant le JAF en étant d'accord sur l'état liquidatif que leur notaire a établi, à leur demande, avant-même que le jugement de divorce n'ait été prononcé. Le JAF n'a plus, alors, qu'à homologuer la convention de partage lors de l'audience de vérification des consentements sur le principe du divorce et sur ses conséquences.
Cela peut apparaître comme une simple formalité, mais il incombe en réalité au JAF de veiller à ce que le partage soit équilibré. Cela peut quelquefois le conduire à refuser l'homologation de la convention si elle avantage trop l'un des époux vis-à-vis de l'autre, mais aussi et surtout si elle pose problème en matière de garde alternée ou de pensions alimentaires.

**Quel a été l'impact de la réforme du divorce en 2004 ?**
**D.R. :** En ce qui concerne le TGI de Bordeaux, la réforme a entraîné une baisse du nombre de dossiers de liquidation après divorce conflictuel de l'ordre de 10 %. Pour autant, le délai d'un an pour liquider le régime matrimonial est très difficilement tenable en cas de divorce conflictuel. Le législateur a eu le souci de simplifier, de raccourcir et de pacifier la procédure, depuis l'audience de conciliation jusqu'à l'audience de divorce en passant par les audiences de mise en état. Les choses se sont un peu améliorées, mais on constate encore un décalage entre la théorie et la pratique car le divorce conflictuel déchaîne souvent les passions, entraînant de réelles batailles pour le partage des biens entre ex-époux. ■

Propos recueillis par Florence Ganivet

## Divorce ou succession

# Le partage en dix conseils

Découvrez les éclairages indispensables pour bien comprendre tout le déroulement d'un partage, qu'il s'agisse d'une succession ou d'un divorce.

GraphicObsession

1 Un partage réussi et juste est un partage équitable, c'est-à-dire qui respecte une **égalité en valeur** et non en nature. La valeur des biens attribués doit correspondre au montant des droits de chaque héritier.

2 Le **régime matrimonial de la séparation** permet d'éviter de nombreux conflits lors du partage des biens en cas de divorce. En effet, dans cette situation, les difficultés ne porteront que sur les éventuels biens acquis en commun et non sur les biens propres.

3 Anticiper sa succession en répartissant son patrimoine de façon équitable grâce **aux donations-partages** permet d'éviter les conflits entre les héritiers lors de la succession.

4 Lors de la rédaction d'un testament, privilégier **l'équité** entre les héritiers ; avantager celui qui vous semble le plus faible ne sera pas forcément perçu par lui comme un privilège.

5 Prendre **le temps nécessaire** pour procéder au partage, si cela vous est matériellement possible. Cela évite de régler des situations complexes sous le coup de l'émotion.

6 **Ne jamais sous-évaluer** un bien lors d'un partage car cela crée un risque important sur le plan fiscal. L'administration peut, en effet, considérer qu'il existe une donation entre les copartageants et exiger le paiement des droits de mutation à titre gratuit correspondants.

7 Prévoir **un pacte de préférence** au sein de l'acte de partage confère un droit de préemption aux autres héritiers. Le plus souvent, ce pacte porte sur la maison de famille qui peut ainsi demeurer plus longtemps dans la sphère familiale.

8 Au moment du divorce, la valeur de rachat d'**un contrat d'assurance-vie** doit être réintégrée dans l'actif de communauté. Dans la pratique, l'époux qui conserve le contrat d'assurance-vie doit donc dédommager l'autre époux de 50 % de sa valeur, sauf à prouver qu'il a payé les primes avec des deniers propres.

9 Un copartageant qui s'estime **lésé de plus de 25 %** sur la valeur de sa part peut entamer une action en complément de part afin d'obtenir une indemnité et ainsi de rétablir l'équité.

10 Les héritiers ont tout intérêt à s'entendre pour éviter le recours à la justice. **Le partage judiciaire** dure généralement plusieurs années, durant lesquelles les biens concernés se dégradent et perdent leur valeur. Par ailleurs, les héritiers doivent, durant cette période, assumer les frais d'entretien et supporter les frais d'avocat pour mener la procédure.

## Le lexique du partage

**→ Partage**

**Acte par lequel des personnes qui possèdent des biens en indivision mettent fin à cette indivision et répartissent ces biens entre eux.**

**→ Droit de partage**

**Impôt dû sur la valeur nette des biens partagés, déduction faite du passif et des plus-values ou soultes soumises aux droits d'enregistrement normaux. Le montant du droit de partage est passé de 1,10 % à 2,5 % le 1er février dernier.**

**→ Soulte**

**Somme d'argent qui doit être payée par celui qui reçoit un lot d'une valeur plus élevée que celle il a normalement le droit.**

**→ Date de la jouissance divise**

**Pour procéder à un partage, il faut évaluer les biens concernés. Or, conformément aux dispositions du Code civil, on retient la date la plus proche possible du partage pour évaluer le bien, appelée « date de jouissance divise ».**

APF

LEGS -- DONATIONS -- ASSURANCES-VIE

# La vraie différence dans sa vie, c'est vous.

© J. Deya / APF - affiliation requise pour toute réutilisation

Léguer à
l'Association des Paralysés de France,
c'est construire ensemble
l'avenir des enfants et des adultes
en situation de handicap.

## CONTACTEZ-NOUS !

Si vous avez une question, un commentaire, ou si vous désirez en savoir plus sur les successions, n'hésitez pas à contacter Franck Sarriot :

Par téléphone :
au 01 40 78 69 18
Par mail :
franck.sarriot@apf.asso.fr

Par courrier :
APF,
M. Franck Sarriot,
17, bd Auguste-Blanqui 75013 Paris

## DEMANDE DE DOCUMENTATION GRATUITE ET CONFIDENTIELLE

À retourner sous enveloppe affranchie à l'adresse suivante : Franck Sarriot • APF • 17, bd Auguste-Blanqui • 75013 Paris

○ **OUI,** je souhaite recevoir, en toute confidentialité et sans engagement, votre livret sur les legs, les donations et les assurances-vie. *Je peux également en faire la demande sur www.apf.asso.fr.*

○ Je souhaite être contacté(e) par téléphone. Mon horaire souhaité :

## MES COORDONNÉES

M^me^ M. M^lle^ Nom: Prénom:

Adresse complète :

Code postal : Ville :

E-mail: Tél. :

Les noms, prénoms, et adresses des personnes ayant sollicité une information sur les legs et donations sont gérés de façon strictement confidentielle par notre association. Conformément à la loi Informatique et libertés du 6 janvier 1978, vous possédez un droit d'accès et de rectification aux données vous concernant.

ADHÉRE PAR Comité de la charte

APF Association des Paralysés de France

LEGCAN110

GraphicObsession

**Patrimoine**

# Pourquoi miser sur l'assurance-vie ?

L'assurance-vie reste l'un des pivots de l'épargne des Français : disponibilité, garanties solides, fiscalité attractive continuent à les séduire malgré des rendements désormais moins élevés. Au-delà de l'aspect fiscal, l'assurance-vie permet aussi de transmettre une partie de son patrimoine avec une inestimable souplesse… État des lieux.

**DON** PAR TESTAMENT

# NUL BESOIN D'ÊTRE UNE GRANDE FORTUNE POUR FAIRE UN LEGS.

**Vincent VAN GOGH**
*La Méridienne*
1889 - 1890

## Le soutien de nos donateurs contribue à :

- soutenir notre mission de soins : **guérir plus de malades atteints du cancer** (44 000 patients suivis chaque année dont 11 000 nouveaux).
- encourager **la recherche et l'innovation** du premier centre de lutte contre le cancer en Europe (28 équipes de recherche, 320 chercheurs, 817 publications scientifiques internationales et 96 brevets).

L'Institut Gustave Roussy est habilité à recevoir des donations, legs et assurances-vie exonérés de droits.

© Getty Images

**Pour en savoir plus, contactez Caroline de Clermont-Tonnerre, notre Responsable Legs et Donations :**
**Tél. 01 42 11 65 43 - mail : caroline.declermont-tonnerre@igr.fr**

Institut de cancérologie GUSTAVE ROUSSY
VILLEJUIF - www.igr.fr

**114, rue Edouard Vaillant • 94805 Villejuif Cedex**

1221-12-CN

Décryptage

# Décoder l'assurance-vie

Placement d'épargne à long terme préféré des Français, l'assurance-vie connaît un succès constant. Son objectif n'est pas seulement la transmission : ce support permet de faire fructifier son épargne et de préparer sa retraite.

Le succès de l'assurance-vie ne se dément pas malgré les nombreuses modifications législatives et jurisprudentielles ces dix dernières années. L'avenir pourrait également apporter son lot de nouveautés fiscales *(voir page 42)*. Toutefois, ces revirements n'entament pas les nombreux avantages de l'assurance-vie qui permettent notamment de réaliser différents montages : choix des bénéficiaires après sa mort, transformation en rente pour sa retraite…

## Le fonctionnement d'un contrat d'assurance-vie

Le contrat d'assurance-vie est un produit d'épargne, souscrit auprès d'une banque ou d'un assureur. Pendant toute la durée du contrat, le souscripteur peut retirer les sommes qui ont été versées. Seule la fiscalité varie selon le nombre d'années d'antériorité du contrat *(voir page 42)*. Au décès du souscripteur les sommes qui ont été versées à l'assureur au titre de ce contrat sont transmises avec les intérêts acquis aux bénéficiaires (enfants ou concubin, par exemple) qui ont été désignés soit lors de la souscription du contrat, soit lors d'une modification postérieure.

## Les supports de l'assurance-vie

### Les contrats en euros

Dans le cadre d'un contrat en euros, le capital est garanti, ce qui signifie qu'en fin de contrat, l'assuré reçoit le montant des versements majorés des intérêts au taux minimum garanti. Le souscripteur ne prend donc aucun risque de perte en capital, et son épargne est assortie d'une progression minimale (investissement dans des obligations).

### Les contrats en unités de compte

Dans le cadre d'un contrat en unités de compte, le capital varie en fonction du marché de référence. Les primes versées peuvent être investies dans de nombreux supports : actions (françaises ou étrangères), obligations (zone euro ou monde), immobilier (pierre ou papier). Dans les contrats en unités de compte, les gains ne sont pas garantis, mais, en échange du risque pris par le souscripteur, les perspectives de valorisation sont supérieures à celles des contrats en euros investis en obligations. À noter que l'assureur ne s'engage que sur le nombre d'unités de compte, pas sur leur valeur. Il existe des formules mono-support qui reposent sur une seule unité de compte et des formules multi-supports basées sur plusieurs unités de compte. Les contrats multi-supports permettent aux souscripteurs d'arbitrer entre les diverses unités de compte ou, pour les contrats mixtes, entre les unités de compte et les fonds en euros.

## Les autres types de contrats

L'assurance en cas de décès garantit le versement d'un capital ou d'une rente au bénéficiaire désigné dans le contrat, en cas de décès de l'assuré. Il existe deux types d'assurance en cas de décès : l'assurance temporaire et l'assurance-vie entière. Dans le cas de l'assurance temporaire décès, un capital est versé si le contractant décède avant la date indiquée dans le contrat. Tel est le cas de l'assurance-décès souscrite lors d'un emprunt immobilier. Si l'emprunteur décède avant la fin des échéances, l'assureur sera tenu de verser à la banque 50 à 100 % du montant de la somme empruntée, selon le niveau d'assurance souscrit. S'il est encore en vie après cette date, le capital n'est pas versé et les primes sont remboursées, à condition qu'une contre-assurance ait été souscrite, chose extrêmement rare. Dans le cas d'une assurance-vie entière, le versement d'un capital ou d'une rente au bénéficiaire désigné est garanti au moment du décès de l'assuré, quelle que soit la date du décès, permettant par exemple aux enfants de financer leurs études.

### En quelques chiffres

→ En 2011 l'assurance-vie représente **56 %** dans le total des placements à moyen et long termes des Français.

→ **41 %** des ménages résidant en France métropolitaine détiennent un contrat d'assurance en cas de vie et de capitalisation, soit 7 points de plus qu'en 2004.

→ **39 %** des ménages possèdent un contrat d'assurance en cas de décès.

*(source Insee)*

### Le contrat de capitalisation

Très proche d'un contrat d'assurance-vie dans son mode de fonctionnement, le contrat de capitalisation marque toutefois nettement sa différence sur plusieurs points. En premier lieu, le contrat de capitalisation n'est pas une assurance et n'offre donc pas d'avantage successoral en cas de décès du souscripteur. À la mort de celui-ci, le contrat est intégré à la succession comme le reste de ses biens. En second lieu, les intérêts ne sont pas intégrés dans l'assiette de calcul de l'ISF. Enfin, contrairement à un contrat d'assurance-vie, les contrats de capitalisation peuvent être transmis par donation ou succession. Dans cette hypothèse, l'assureur se contente d'en changer le propriétaire par simple avenant. Par conséquent, le contrat conserve toute son antériorité fiscale. ■

Barbara Bénichou

## Rentabilité, fiscalité

# « L'assurance-vie conserve tout son attrait »

Malgré une légère baisse de la collecte depuis le début de l'année 2012, l'assurance-vie reste plébiscitée. **Christophe Ellès**, directeur du développement d'Unofi (Union notariale financière) fait le point sur toutes les facettes de ce contrat si particulier.

D.R.

*Christophe Ellès*

**Conseils : L'assurance-vie connaît-elle toujours le même engouement ?**

**Christophe Ellès :** Le marché de l'assurance-vie connaît un léger fléchissement depuis l'année dernière. En effet, nous constatons que sur les huit premiers mois de l'année, le montant des cotisations collectées en assurance-vie s'élève à 75,8 milliards d'euros, en baisse de 15 % par rapport à la même période de l'année précédente. Dans le même temps, les rachats progressent de 14 %. Mais cette collecte nette négative de 5 milliards d'euros doit être relativisée, car elle représente à peine 0,4 % de l'encours global des contrats d'assurance-vie en France qui atteint 1 371 milliards d'euros à fin août 2012. De plus, l'assurance-vie conserve tout son attrait, tant en termes de rentabilité que de fiscalité. À fin juin 2012, l'assurance-vie représentait 53,4 % de l'encours des placements financiers des ménages (hors titres, hors monnaie).

**Comment expliquez-vous cette tendance à la baisse ?**

**C.E. :** Différents facteurs concourent à cette situation. D'une part, dans un contexte d'incertitude économique et de croissance atone, les épargnants font preuve d'attentisme et ont privilégié les placements de court terme ou l'immobilier pour son côté tangible. De même, la hausse des rachats s'explique par le vieillissement des souscripteurs qui cherchent un complément de retraite. Parallèlement, de plus en plus de ménages souhaitent rembourser leur emprunt par anticipation ou dégager davantage d'apport pour réaliser leur projet immobilier. Enfin, de nombreux rachats sont intervenus avant le 31 juillet dernier afin de procéder à des donations avant les modifications fiscales.

**L'assurance-vie ne risque-t-elle pas d'être détrônée par d'autres types de placements, comme les Sociétés civiles de placement immobilier, qui sont de plus en plus prisées ?**

**C.E. :** En effet, la collecte en SCPI est en forte hausse depuis ces trois dernières années. Cela s'explique sans aucun doute par leur fort rendement (5 % en moyenne) et l'image sécurisante qu'inspire l'immobilier. Nous constatons ainsi que les particuliers mais aussi les professionnels se repositionnent de plus en plus vers les actifs immobiliers. Notons à ce propos que certains contrats d'assurance-vie proposent des unités de compte investies en immobilier.

**Qu'en est-il des contrats de capitalisation ?**

**C.E. :** De la même façon, la collecte que nous réalisons sur les contrats de capitalisation s'est considérablement développée ces dix dernières années pour représenter

**Nous conseillons souvent, avec le notaire, la mise en place d'une clause bénéficiaire démembrée : le conjoint est ainsi bénéficiaire en usufruit, les enfants en nue-propriété**

aujourd'hui des niveaux aussi importants que ceux des contrats d'assurance-vie. Au départ, cela concernait les personnes protégées, majeures ou mineures. Soit pour leur compte personnel, en raison de la garantie du capital. Soit en tant que donataires car, au contraire d'un contrat d'assurance-vie, un contrat de capitalisation peut faire l'objet d'une donation. Ainsi, nous conseillons souvent à des clients de souscrire autant de contrats qu'ils ont d'enfants et/ou de petits-enfants, avec l'idée, ultérieurement et si la situation s'y prête, d'en faire donation. Autre particularisme du contrat de capitalisation, il peut être souscrit en démembrement de propriété. Cela est très utile, par exemple, lorsque des parents usufruitiers et leurs enfants nus-propriétaires vendent un immeuble et décident de remployer le prix ensemble. Enfin, au titre de l'ISF, il est possible de déclarer les contrats de capitalisation pour leur valeur à la souscription, sans tenir compte de leur valorisation, ce qui est un avantage non négligeable.

**Revenons à l'assurance-vie. Faut-il privilégier les supports en euro ou les supports en unités de compte, notamment ceux investis en actions ?**
**C.E. :** L'épargne investie sur les fonds en euros est valorisée sur la base d'un taux minimum garanti annuel, assorti d'une éventuelle participation aux bénéfices. Elle augmente sans jamais pouvoir baisser. Cependant, le potentiel de gain est limité (3 % en moyenne l'an passé). Pour rechercher une plus grande performance de son contrat multisupports, l'épargnant peut, en complément du support garanti en euro, investir sur des unités de compte en lien avec les marchés financiers (actions, obligations…). Le niveau de cette diversification doit être apprécié en fonction de son goût ou de son aversion au risque, de son horizon de placement et de ses objectifs. Avec des marchés volatils, une bonne stratégie peut consister à investir progressivement ou encore à prendre régulièrement ses gains pour les réinvestir sur un support moins risqué. Certains contrats permettent d'automatiser ce type d'arbitrages. Au global, les fonds en euros représentent 85 % des encours, la part relative des supports en unités de compte restant stable à 15 % du marché de l'assurance-vie.

**Compte tenu de l'évolution de la fiscalité des successions (exonération du conjoint, baisse de l'abattement pour les enfants), les souscripteurs ont-ils tendance à changer leur clause bénéficiaire du conjoint vers les enfants ?**
**C.E. :** Nous n'observons pas actuellement un tel changement. En effet, la protection du conjoint demeure l'objectif patrimonial prioritaire dans la très grande majorité des situations. Toutefois, depuis de nombreuses années, nous conseillons souvent, avec le notaire, la mise en place d'une clause bénéficiaire démembrée : le conjoint est ainsi bénéficiaire en usufruit, les enfants en nue-propriété. Dès lors, au décès, le conjoint survivant reçoit les capitaux, mais les intérêts des enfants sont préservés. De façon générale, la clause bénéficiaire peut être rédigée totalement sur mesure en décidant, par exemple, de concilier une attribution en démembrement pour une part du capital-décès et une attribution en pleine propriété pour le reste. Le souscripteur peut aussi laisser au bénéficiaire la possibilité de choisir entre différentes répartitions. Et, bien sûr, cette clause peut être modifiée au fil des ans en fonction de l'évolution de la fiscalité ou de la configuration de la famille.

**Les sorties en rente se développent-elles au vu des difficultés futures de financement des retraites ?**
**C.E. :** Les contrats d'assurance-vie font évidemment partie des solutions à mettre en œuvre pour se constituer des ressources complémentaires au moment de la retraite. Mais aujourd'hui, les épargnants ne demandent que très rarement la transformation du capital acquis en rente viagère. Selon nous, pour plusieurs raisons : il y a d'abord un frein psychologique à l'aliénation d'un capital pour obtenir une rente. Les particuliers hésitent d'autant plus que les taux de rente proposés ont fortement diminué ces dernières années en raison de l'allongement de l'espérance de vie. Enfin, sur le plan fiscal, la taxation des rentes viagères à titre onéreux reste dissuasive : 30 % des arrérages sont soumis à l'impôt sur le revenu lorsque la rente est servie à partir de 70 ans. Procéder à des rachats sur un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation demeure plus avantageux. Le développement des rentes viagères supposerait probablement un allégement de leur fiscalité. ■

Propos recueillis par
Barbara Bénichou

## L'Unofi

**L'Union notariale financière a pour vocation d'accompagner les notaires dans l'analyse de la situation patrimoniale de leurs clients. Son approche, qui prend en compte la globalité et la singularité de chaque situation, aboutit à des préconisations de solutions propres à améliorer, protéger ou transmettre un patrimoine.**

**Site internet : Unofi.fr**

*Permettre à Paul de se construire un bel avenir*

*Aider Gérard à sortir de la rue*

*Accompagner Jean dans sa recherche d'emploi*

*Donner accès à l'eau à Aminata*

*Soutenir Claire et sa famille*

# VOTRE ASSURANCE VIE PEUT SEMER DE L'ESPOIR

Depuis plus de 60 ans, le Secours Catholique agit auprès des personnes en difficulté pour leur permettre de se construire un avenir meilleur. Les legs et assurances vie qu'il reçoit lui sont essentiels pour poursuivre ses actions, d'autant qu'ils sont exonérés de droits de succession. Contribuez vous aussi à ce grand projet d'Espérance et faîtes vivre, dans le temps, vos valeurs humaines et spirituelles.

Crédits photos : T. Pernot / SC et D. Médra / SC Aaron Foster / Getty Images®

Aidons-nous les uns les autres

**Secours Catholique**
Réseau mondial **Caritas**

**LEGS - ASSURANCE VIE**

**Carine Smoliga**
**Conseillère Legs, Assurances Vie et Donations.**
**Tel : 01 45 49 75 35**

" Transmettre tout ou partie de ses biens au Secours Catholique est relativement simple et suscite pourtant beaucoup de questions. Je suis à votre disposition pour y répondre ".

**POUR RECEVOIR NOTRE DOCUMENTATION GRATUITE ET SANS ENGAGEMENT DE VOTRE PART**

**Retournez votre coupon au Secours Catholique, 106 rue du Bac, 75341 Paris Cedex 07**

I ☐ Mlle I ☐ Mme I ☐ M I Nom

I Prénom Adresse

I Code Postal I Ville

• Au titre de la loi Informatique et Libertés, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification des données vous concernant. Il suffit de nous écrire en indiquant vos nom, prénom et adresse.

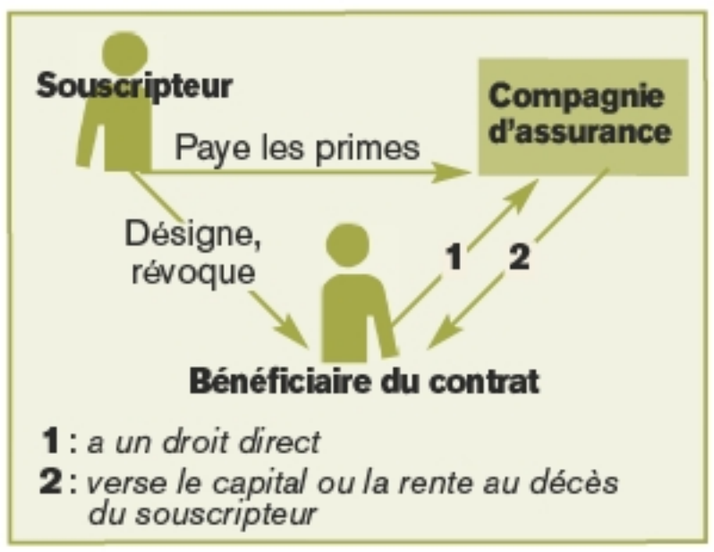
AVCN1112

## Patrimoine

# Un outil efficace pour transmettre

L'assurance-vie est connue pour son régime fiscal favorable. Utilisée à bon escient, elle permet aussi de transmettre une partie de son patrimoine en dehors du cadre successoral.

Le Code des assurances fonde l'assurance-vie en cas de décès sur un mécanisme juridique particulier : celui de la stipulation pour autrui. Elle établit une relation entre trois personnes : le souscripteur du contrat (le stipulant, qui est le plus souvent également celui dont le décès est le risque assuré), la compagnie d'assurance (le promettant) et le bénéficiaire du contrat (le tiers bénéficiaire).




**1** : *a un droit direct*
**2** : *verse le capital ou la rente au décès du souscripteur*

La jurisprudence en déduit que le bénéficiaire a un droit direct contre le promettant et que le capital ou la rente payés par la compagnie d'assurance au décès du souscripteur-assuré n'ont jamais fait partie du patrimoine de ce dernier. C'est de là que résultent les principaux avantages civils de l'assurance-vie. Du vivant du souscripteur, elle est insaisissable par ses créanciers ; à son décès, elle est transmise hors succession.

Gettylmages

## La libre désignation du bénéficiaire

Les règles légales de dévolution de la succession ne s'appliquent pas en matière d'assurance-vie ; c'est le souscripteur qui désigne librement les bénéficiaires du contrat. Il peut s'agir de ses héritiers (l'assurance-vie présente alors surtout un intérêt fiscal) ou de certains d'entre eux (un enfant vulnérable ou handicapé par exemple dont les parents souhaitent assurer la protection). Il peut aussi s'agir de personnes totalement étrangères à la succession : les beaux-enfants dans les familles recomposées, des associations…

### L'identification du bénéficiaire

La loi distingue le bénéficiaire déterminé et le bénéficiaire déterminable. Le premier est désigné personnellement, par ses prénoms et nom, son adresse (ou siège social s'il s'agit d'une association) et ses date et lieu de naissance. Le second est désigné par sa qualité : conjoint, enfants, héritiers, etc. Dans les deux cas, le bénéficiaire doit être >>>

GettyImages

désigné le plus précisément possible afin d'éviter toute incertitude sur l'intention réelle du souscripteur.

### Bien rédiger la clause

Il faut être très vigilant sur le choix des termes employés. Le contrat souscrit au profit du conjoint ne profitera ni au pacsé ni au concubin. Celui souscrit au profit des enfants ne bénéficiera pas aux petits-enfants, sauf si la clause bénéficiaire réserve expressément l'application de la représentation successorale (en indiquant « mes enfants, nés et à naître, vivants ou représentés »). Et les juges estiment que le terme héritier ne renvoie pas seulement aux héritiers légaux, mais inclut également les légataires universels ou à titre universel. Si le souscripteur veut autre chose, il doit l'exprimer clairement : désigner ses descendants plutôt que ses enfants, ses héritiers légaux plutôt que ses héritiers, etc.

Il est également prudent de désigner des bénéficiaires en sous-ordre, appelés à recueillir le capital garanti en cas de prédécès ou de renonciation des bénéficiaires désignés en premier rang. À défaut, les sommes versées par la compagnie d'assurance retomberaient dans la succession et seraient taxées dans les conditions de droit commun.

### La forme de la désignation du bénéficiaire

La désignation du bénéficiaire peut être faite directement sur la police d'assurance. Cette forme est la plus usitée en pratique. Il est toutefois préférable de désigner le bénéficiaire du contrat par testament déposé chez un notaire, dont les coordonnées seront précisées sur la police d'assurance. Le contenu de la clause bénéficiaire restera ainsi secret jusqu'au décès du souscripteur.

### La modification du bénéficiaire

En principe, la désignation du bénéficiaire peut être modifiée à tout moment par le souscripteur. Cette faculté confère une grande souplesse à l'assurance-vie et lui permet de s'adapter à l'évolution de sa situation familiale ou patrimoniale.

Par exception, lorsque le bénéficiaire a accepté sa désignation, le souscripteur ne peut plus la modifier librement ; il doit obtenir l'accord du bénéficiaire et en justifier auprès de la compagnie d'assurance.

## Capital ou rente ?

C'est le souscripteur qui détermine, parmi les nombreuses options proposées par la compagnie d'assurance, la forme de la prestation : versement d'un capital ou d'une rente. Moins fréquente en pratique, cette dernière est notamment utilisée lorsque le bénéficiaire est un parent handicapé ou vulnérable ; la rente lui procure un complément de revenu. Certaines polices prévoient une prestation mixte : une partie est servie immédiatement sous la forme d'un capital, et le surplus est versé sous forme de rente.

### Définir les modalités de versement du capital

Lorsqu'il opte pour un versement en capital, le souscripteur peut l'assortir de charges et conditions particulières pour protéger le bénéficiaire.

Lorsque le bénéficiaire est mineur, il est ainsi possible de préciser que les fonds ne seront pas remis à ses représentants légaux mais à un tiers chargé de les gérer dans l'intérêt de l'enfant *(Code civil, art. 389-3, dernier alinéa)*. Ce tiers ainsi que les pouvoirs qui lui sont reconnus sont librement déterminés par le souscripteur du contrat.

D'autres stipulations peuvent être utilisées lorsque le souscripteur craint que le bénéficiaire, majeur, ne dilapide les sommes versées. Il est, par exemple, possible de stipuler une interdiction d'aliéner, justifiée par l'intérêt du bénéficiaire et limitée dans le temps (son 25e anniversaire, la fin de ses études, etc.). De manière moins radicale, il peut être prévu un paiement échelonné du capital : le bénéficiaire ne le reçoit pas en une seule fois, mais au fur et à mesure de ses besoins. Ou un emploi déterminé des fonds (paiement des frais de scolarité, investissement immobilier, etc.) : pour en obtenir le déblocage, le bénéficiaire devra justifier de l'usage qu'il souhaite en faire.

### Démembrer la clause bénéficiaire

Le démembrement de la clause bénéficiaire est souvent utilisé dans un cadre familial. Il permet d'instituer le conjoint survivant ou un enfant vulnérable usufruitier, et les autres enfants nus-propriétaires. La technique présente de nombreux intérêts : transmission du capital sur plusieurs générations, protection de l'usufruitier sans sacrifier les droits des nus-propriétaires, etc.

Cette technique entraîne la naissance d'un quasi-usufruit : au décès du souscripteur, les capitaux sont versés à l'usufruitier qui est totalement libre de leur utilisation. Les nus-propriétaires ne pourront y prétendre qu'au décès de l'usufruitier et exerceront alors, contre sa succession, une créance dite de restitution. Pour les protéger, il est conseillé de conclure, dès le décès du souscripteur, une convention de quasi-usufruit qui organisera les modalités de cette restitution et pourra prévoir des garanties pour les nus-propriétaires.

Le souscripteur peut toutefois limiter les droits de l'usufruitier, en lui imposant de faire un emploi particulier des capitaux. Il ne peut plus en disposer librement, mais doit les placer sur un support sécurisé spécifique (un fonds monétaire par exemple). Il est également possible de prévoir que les capitaux ne seront pas versés directement entre les mains de l'usufruitier, mais sur un compte ouvert au nom de l'ensemble des bénéficiaires. Dans les deux cas, seuls les intérêts sont laissés à la libre disposition de l'usufruitier.

**LE CONSEIL DU NOTAIRE**

Toutes les associations ne peuvent pas être désignées comme bénéficiaires d'un contrat d'assurance-vie. Pensez à en vérifier la capacité juridique en consultant leurs statuts.

## Les limites à ne pas dépasser

Le principe selon lequel l'assurance-vie est hors succession n'est pas absolu. Il est limité par la loi et la jurisprudence, qui ont peu à peu érigé des garde-fous pour éviter les pratiques frauduleuses ou contraires à l'esprit du contrat d'assurance-vie.

# Un outil efficace pour transmettre

## LE CONSEIL DU NOTAIRE

Le démembrement de la clause bénéficiaire est complexe. Il suppose non seulement d'organiser le plus précisément possible les relations entre usufruitier et nus-propriétaires, mais encore les conséquences éventuelles du décès de l'un des intéressés avant le souscripteur. Pour ces raisons, il ne faut pas hésiter à interroger un notaire.

### Les primes manifestement excessives

Le Code des assurances prévoit que les primes manifestement excessives doivent être prises en compte pour le calcul de la réserve héréditaire, et qu'elles sont soumises au rapport afin de rétablir l'égalité entre les héritiers.

Le caractère manifestement exagéré des primes s'apprécie au moment de leur versement et non au moment du décès. Parmi les critères pris en compte, les juges prennent en considération, outre l'utilité du contrat du souscripteur, la situation patrimoniale et familiale de ce dernier. Celle-ci est appréciée globalement. Les juges tiennent compte du rapport existant entre le montant des primes versées et la valeur du patrimoine du souscripteur, mais aussi de la qualité du ou des bénéficiaires, des liens existant entre ce dernier et le souscripteur, etc.

### L'absence d'aléa

L'assurance-vie est une opération qui repose sur un aléa : la durée de la vie humaine. Cet aléa n'existe pas lorsque le contrat est souscrit par une personne qui se sait atteinte d'une maladie incurable : placer la quasi-totalité de son patrimoine dans un contrat d'assurance-vie quelques mois avant sa mort constitue une démarche en contradiction avec l'objet même du contrat d'assurance-vie.

L'absence d'aléa et la volonté clairement démontrée du souscripteur de se dépouiller de son patrimoine de façon irrévocable peuvent engendrer une requalification du contrat d'assurance-vie en donation, soumise à la réserve héréditaire des descendants et taxable dans les conditions de droit commun.

À titre d'exemple, a été requalifié en donation le contrat d'assurance-vie souscrit, peu de temps avant son décès, par un homme hospitalisé au profit de son épouse. Saisis par les enfants du défunt, les juges ont estimé *« qu'eu égard à son état de santé, cette assurance ne pouvait être destinée à procurer au défunt un complément de retraite à cette époque de son existence et dans un état avancé de la maladie »*. Dans le même esprit, une autre décision a estimé qu'un souscripteur, décédé huit mois après la souscription, dont l'espérance de vie de quelques mois était prévisible, ne pouvait tirer lui-même un quelconque bénéfice de la souscription. Dans ces deux cas, les juges ont estimé que l'objectif poursuivi était de contourner les règles de la dévolution successorale et ont donc ordonné le rapport à la succession du contrat d'assurance-vie. ■

Stéphane Berre

INTERVIEW

## Assurance-vie

# Êtes-vous l'heureux bénéficiaire ?

Si certains savent qu'ils sont les heureux bénéficiaires d'un contrat, d'autres le souhaitent mais l'ignorent. Le directeur de l'Agira, **Philippe Rulens**, nous dévoile comment percer le secret.

D.R.

**Conseils : Quand l'Agira, Association pour la gestion des informations sur le risque en assurance, a-t-elle été créée ?**
**Philippe Rulens :** L'Agira a été créée en 1972 par la Fédération française des sociétés d'assurances et le Groupement des entreprises mutuelles d'assurance. Elle regroupe désormais toutes les sociétés d'assurance exerçant sur le marché français et les organisations professionnelles du secteur.

**L'une des missions de l'Agira résulte des lois du 15 décembre 2005 et du 17 décembre 2007. Laquelle ?**
**P.R. :** Il s'agit de la recherche de contrats d'assurance-vie non réclamés en cas de décès du souscripteur. Il arrive parfois que des membres de la famille ou amis proches d'une personne décédée sachent ou imaginent avoir été gratifiés d'un contrat d'assurance-vie par le défunt de son vivant, sans toutefois pouvoir en apporter la preuve formelle. Le législateur a souhaité combler ce vide juridique. La mission de l'Agira consiste ainsi à aider les bénéficiaires potentiels, voire avérés, de contrats d'assurance-vie à lever cette difficulté.

**Concrètement, quelle est la procédure à suivre ?**
**P.R. :** Depuis mi-2006, tout particulier peut nous adresser, par courrier, une demande de recherche. Celle-ci est gratuite. Il doit y joindre un justificatif de décès du défunt supposé avoir souscrit un contrat d'assurance-vie, et nous indiquer ses coordonnées ou celles de la personne pour laquelle il effectue cette demande. Cette démarche peut être effectuée par les notaires, qui nous adressent d'ailleurs environ un tiers des demandes.

**Que se passe-t-il ensuite ?**
**P.R. :** Si le dossier est complet, nous adressons ces demandes aux assureurs, aux mutuelles et aux institutions de prévoyance afin qu'ils recherchent dans leurs fichiers, et nous confirmons au demandeur que sa demande a bien été prise en compte. Mais conformément à la règle du secret qui entoure l'assurance-vie, l'assureur ne répondra qu'au bénéficiaire qui aura été identifié dans la clause bénéficiaire.

**Sous quel délai espérer une réponse ?**
**P.R. :** La réponse doit parvenir au demandeur dans un délai d'un mois à partir du jour où l'assureur l'aura identifié comme unique bénéficiaire d'un contrat. En revanche, s'il en existe d'autres, et notamment s'il s'avère difficile de les localiser et qu'il faut faire appel à un généalogiste, le règlement peut prendre plus de temps. Mais un contrat peut être réclamé jusqu'à trente ans après son terme ou le décès de l'assuré, avant d'alimenter le Fonds de réserve des retraites.

**Quel volume de dossiers traitez-vous ?**
**P.R. :** Notre système de recherche étant de plus en plus connu, nous enregistrons chaque jour de 100 à 250 demandes, soit une hausse de 19 % sur un an. En 2011, sur les 33 120 demandes envoyées par l'Agira, 4 700 ont permis aux sociétés d'assurances, institutions de prévoyance ou mutuelles de prendre connaissance du décès de souscripteurs et ainsi d'ouvrir le règlement des contrats estimés à 124 millions d'euros, alors que 18 400 correspondaient à des dossiers déjà ouverts, pour un montant de 748 millions d'euros.

**Quelles sont les autres missions de l'Agira ?**
**P.R. :** Suite à la loi de 2007, les assureurs sont tenus de s'informer du décès éventuel de leur assuré en obtenant l'information auprès du Répertoire national d'identification des personnes physiques tenu par l'Insee. Pour répondre à cette obligation, l'Agira a mis en place, fin 2009, un fichier des personnes décédées issu de ce répertoire. Dans ce cadre, la FFSA et le Gema ont décidé de privilégier les recherches relatives aux assurés les plus âgés et aux contrats dont les provisions mathématiques sont supérieures à 2000 €. L'Agira a ainsi traité par voie informatique 24 millions d'interrogations en 2011 et permis aux assureurs d'identifier 17 650 contrats, pour un montant de capitaux évalués à 422 millions d'euros. ■

Propos recueillis par Florence Ganivet

**Contact**

**Association pour la gestion des informations sur le risque en assurance :**
**1 rue Jules Lefebvre,**
**75431 Paris Cedex 09.**
**www.agira.asso.fr**

© Phillipe Rochier / FFAC

LES CHIENS GUIDES D'AVEUGLES

Fédération Française des Associations de Chiens guides d'aveugles

## Comme vous le voyez sur cette carte, le *Mouvement du chien guide d'aveugle* regroupe :

- ***10 Écoles de Chiens Guides d'Aveugles.***
- L'***Association Nationale des Maîtres de Chiens Guides d'Aveugles (ANMCGA)***, dont le rôle est de défendre les **droits** des personnes déficientes visuelles utilisatrices de chiens guides.
- Le ***Centre d'Élevage*** de Lezoux, en Auvergne, c'est là que naissent la plupart des chiots qui deviendront chiens guides.
- ***La Fédération Française des Associations de Chiens guides d'aveugles (FFAC)***, a pour mission d'**unir** le Mouvement, de **soutenir** le ***Centre d'Élevage***, de favoriser la **formation d'éducateurs** de chiens guides, d'**aider les *Écoles*** qui en ont besoin et de **promouvoir la cause du chien guide.**

## Une grande chaîne de solidarité :

Depuis **1952**, date de la première remise d'un chien guide en France, plus de **4 500 équipes maîtres-chiens guides** ont été formées. **1 500** sont actuellement **en activité** dans nos villes et nos campagnes. C'est un travail **long, difficile** et **coûteux,** mais cela en vaut la peine. Pour chaque personne déficiente visuelle, c'est **l'autonomie**, la **liberté** et la **présence quotidienne et affectueuse d'un compagnon fidèle.**

Cependant, ce n'est pas assez. Dans notre pays, **65 000 personnes** souffrent de **cécité totale.** C'est pourquoi le **seul objectif** de notre Mouvement est de **remettre**, année après année, toujours **plus de chiens guides aux personnes déficientes visuelles qui les attendent.**

La générosité du public constitue notre unique ressource. **Si le chien guide est remis gratuitement,** c'est parce que les ***Écoles*** et ***Associations*** qui composent le ***Mouvement du chien guide d'aveugle*** n'agissent que grâce aux dons et legs qu'elles reçoivent, grâce à vous !

# Offrez un chien guide en héritage

**LEGS, DONATIONS & ASSURANCES-VIE,**
**exonérés de droits de succession,**
**en faveur des chiens guides d'aveugles.**

***D'avance, MERCI de nous aider à renforcer et à pérenniser cette œuvre.***

**Pour toute question sur la FFAC ou le traitement des dossiers :**

***Fédération Française des Associations de Chiens guides d'aveugles (FFAC)***,
71, rue de Bagnolet - 75020 PARIS.

Votre interlocutrice : **Sylvie Nicoleau,**
Responsable des Dons & Legs,
tél. : **01 44 64 89 84, s.nicoleau@chiensguides.fr**

Rendez-vous sur **www.chiensguides.fr**
ou retournez le ***Coupon-Contact*** ci-dessous

RECONNUE D'UTILITÉ PUBLIQUE
Décret du 26 Août 1981

## Coupon-contact à retourner à Sylvie Nicoleau

FFAC, 71 rue de Bagnolet - 75020 PARIS - Tél. : 01 44 64 89 84

LES CHIENS GUIDES D'AVEUGLES

CDN-0212

RECONNUE D'UTILITÉ PUBLIQUE

☐ **OUI, je désire en savoir plus pour aider Les Chiens Guides d'Aveugles.**

☐ Merci de m'adresser confidentiellement et sans engagement votre brochure d'informations sur les legs, donations et assurances-vie en faveur des Chiens Guides d'Aveugles.

☐ Je souhaite m'entretenir au téléphone avec une personne de votre Service Dons & Legs.

Veuillez me joindre entre .....H..... et ..... H.....
au numéro suivant : ☐☐ ☐☐ ☐☐ ☐☐ ☐☐

**Mes coordonnées :**

Nom : ..... Prénom : .....

Adresse : .....

.....

Code postal : ☐☐☐☐☐ Ville : .....

(Facultatif) Adresse e-mail : .....

Fiscalité

# L'assurance-vie, ultime refuge fiscal

Alors que de nombreux placements ont vu leur fiscalité alourdie, l'assurance-vie a conservé un régime d'exception, notamment lors du décès du souscripteur.

Bénéficiant d'une fiscalité privilégiée, les contrats d'assurance-vie qui permettent d'épargner, de gérer et de transmettre son patrimoine demeurent le placement financier préféré des Français. Rappel des caractéristiques de cet instrument de placement souple qui concerne 24 millions d'épargnants, avant un possible alourdissement de son régime fiscal.

## Une fiscalité allégée en cours de contrat

Pendant l'exécution du contrat, les intérêts produits sont exonérés d'impôt sur le revenu, la taxation n'intervenant que lors du décès ou à l'occasion d'un rachat partiel. En revanche, les prélèvements sociaux représentent une part importante de la ponction fiscale affectant les contrats d'assurance-vie puisqu'ils s'élèvent à 15,5 % sur les produits accumulés depuis le 1er juillet 2012.

| Prélèvements sociaux | Taux |
|---|---|
| CSG | 8,2 % |
| CRDS | 0,5 % |
| Prélèvement social | 5,4 % |
| Contribution additionnelle au prélèvement social | 0,3 % |
| Contribution au fond du RSA | 1,1 % |

Les prélèvements sociaux sont effectués chaque année lors de l'inscription des intérêts au crédit du compte pour les contrats mono-support en euros ou sur la part investie en euros des contrats multi-supports. En revanche, pour la partie demeurant investie en unités de compte (Sicav ou FCP) des contrats multi-supports, les gains correspondants ne sont soumis aux prélèvements qu'au moment du retrait. Ainsi, si aucun rachat n'est effectué, la taxation n'interviendra qu'au jour du décès du souscripteur selon le taux alors en vigueur.

## La fiscalité des rachats

Lorsqu'à la demande du souscripteur, l'assureur verse tout (rachat total entraînant la clôture du contrat) ou partie (rachat partiel laissant le contrat se poursuivre) de l'épargne acquise du contrat, seuls les revenus (différence entre les fonds reversés et le montant des versements effectués) sont soumis à imposition, la fraction du capital rachetée restant exonérée. Depuis 1998, le régime d'imposition varie en fonction de l'ancienneté du contrat (c'est-à-dire la durée courue entre la date du premier versement et celle du rachat du contrat) au moment du rachat *(tableau ci-dessous)*.

## Le régime fiscal en cas de décès

Pour les successions ouvertes depuis le 22 août 2007, les versements opérés au

### L'imposition des rachats

| Âge du contrat | Imposition |
|---|---|
| Moins de 4 ans | Au choix du contribuable :<br>▪ Taxation à l'Impôt sur le revenu + prélèvements sociaux 15,5 % **ou**<br>▪ Prélèvement forfaitaire libératoire 35 % + prélèvements sociaux 15,5 % |
| Entre 4 et 8 ans | Au choix du contribuable :<br>▪ Taxation à l'Impôt sur le revenu + prélèvements sociaux 15,5 % **ou**<br>▪ Prélèvement forfaitaire libératoire 15 % + prélèvements sociaux 15,5 % |
| Plus de 8 ans | Au choix du contribuable après abattement de 4 600 € (personne seule) ou 9 200 € (couple ou partenaires d'un pacs) :<br>▪ Taxation à l'impôt sur le revenu + prélèvements sociaux 15,5 % **ou**<br>▪ Prélèvement forfaitaire libératoire 7,5 % + prélèvements sociaux 15,5 % |

*NB : les contrats souscrits avant le 1er janvier 1983, quelle que soit la date des versements, ainsi que ceux souscrits entre cette date et le 25 septembre 1997 avec versements effectués jusqu'au 25 septembre 1997 sont exonérés de toute imposition.*

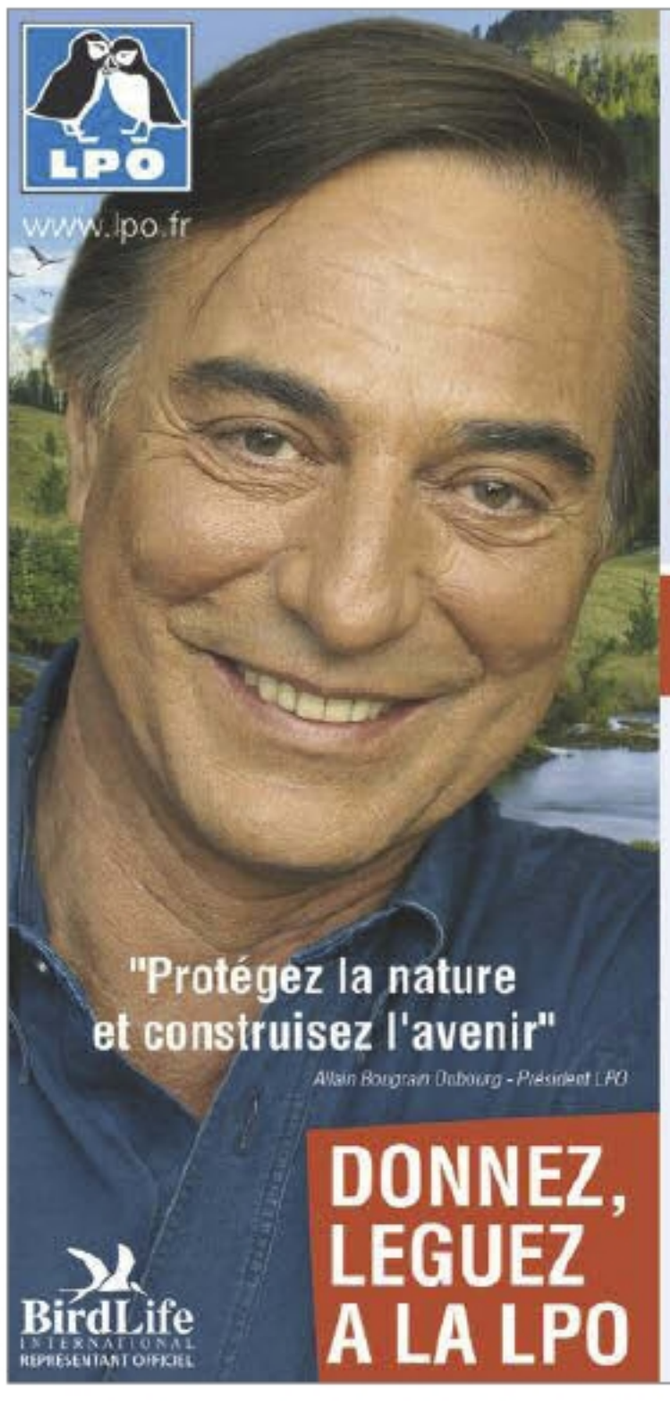
profit du conjoint ou du partenaire d'un pacs (et, sous certaines conditions, des frères et sœurs du souscripteur) ne supportent aucune imposition ni droits de succession, quels que soient l'âge du contrat et la date des versements (avant ou après 70 ans) qui y ont été effectués..
Ce principe s'applique sans réserve en cas de décès du conjoint assuré.
Lorsque l'assurance a été contractée par un époux commun en biens au profit de son conjoint et que la communauté est dissoute par le décès de ce dernier, la valeur de rachat du contrat souscrit avec des fonds communs fait partie de l'actif de communauté et supporte les droits de succession dans les conditions de droit commun *(rép. min. Bacquet, AN 29 juin 2010)*.
Si le conjoint survivant reste exonéré des droits de succession depuis août 2007, les autres héritiers supportent en revanche des droits de succession calculés sur la moitié de la valeur du contrat, qui doit être intégrée dans l'actif successoral.
En revanche, en cas de versement effectué au profit d'un autre bénéficiaire, le capital décès du contrat ne bénéficie plus du régime d'exonération ; les sommes investies font alors partie de l'actif successoral et supportent les droits de succession suivants ci-dessous *(CGI, art. 757 B et 990 I)*. En l'absence de bénéficiaire désigné ou si celui-ci n'est pas identifiable, le capital décès est imposable dans l'actif successoral du souscripteur sans bénéficier d'aucun régime particulier. >>>

## La taxation au décès

| Date de souscription du contrat | Primes versées | |
|---|---|---|
| | Avant le 13 octobre 1998 | À partir du 13 octobre 1998 |
| Avant le 20 novembre 1991 | Pas de taxation | Exonération dans la limite de 152 000 €<br>▪ 20 % jusqu'à 902 828 €<br>▪ 25 % au-delà |
| À partir du 20 nov. 1991<br>▪ Primes versées avant 70 ans | Pas de taxation | Exonération dans la limite de 152 000 €.<br>▪ 20 % jusqu'à 902 828 €<br>▪ 25 % au-delà |
| ▪ Primes versées après 70 ans | Droits de succession au-delà de 30 500 € | Droits de succession au-delà de 30 500 € |

## L'imposition des rentes

| Âge du rentier | Fraction imposable de la rente |
|---|---|
| Jusqu'à 49 ans | 70 % |
| De 50 à 59 ans | 50 % |
| De 60 à 69 ans | 40 % |
| À partir de 70 ans | 30 % |


La LPO c'est un siècle d'une passion au service des oiseaux et de la nature

*Avec ses 46 000 adhérents, ses 5 000 bénévoles, la LPO œuvre sur l'ensemble du territoire français pour :*

**Protéger les espèces menacées**
• Mise en place de plans de restauration des espèces menacées de France.
• Coordination d'un réseau d'observateurs pour l'avifaune.
• Animation du réseau de Refuges LPO, soit plus de 33 000 ha de havres de paix pour la faune et la flore.
• Accueil et soins de milliers d'oiseaux blessés ou mazoutés, dans nos centres de sauvegarde.

**Préserver des milieux remarquables**
• Gestion de plus de 21 000 ha de sites naturels.
• Réalisation, en qualité d'expert scientifique, de plans de gestion des sites Natura 2000 pour assurer la pérennité des habitats naturels en relation avec des agriculteurs et des gestionnaires d'espaces.

**Aider l'homme et la société à respecter la nature**
• Education et sensibilisation à l'environnement des scolaires et du grand public par des animateurs passionnés sur des sites adaptés à tous publics.
• Mise en place d'enquêtes participatives sur la biodiversité pour les citoyens.

**Formulaire à renvoyer sous pli à**
LPO France • Service Legs • BP 90263 • 17305 ROCHEFORT CEDEX

☐ Je souhaite recevoir, sans engagement de ma part et en toute confidentialité, des informations sur les legs, donations et assurances vie en faveur de la LPO France

☐ Mademoiselle ☐ Madame ☐ Monsieur

Nom
Prénom
Date de naissance
Adresse
CP et Ville
Téléphone Portable
Courriel @

*"Le Service Legs est en toute confidentialité à votre écoute"*

**05 46 82 12 48**

E-mail : legs@lpo.fr

**La LPO France (Ligue pour la Protection des Oiseaux) est une association reconnue d'utilité publique**
(Décret du 03 juillet 1986/JO du 09 juillet 1986)

**Si le capital est transformé en rente viagère, celle-ci sera imposée à l'impôt sur le revenu et soumise aux prélèvements sociaux.**

## Les intérêts peuvent-ils échapper à l'imposition ?

**OUI** lorsque le rachat du contrat est justifié par certaines circonstances :
→ licenciement du titulaire du contrat ou de son conjoint ou partenaire de pacs, à la condition que l'intéressé soit inscrit comme demandeur d'emploi;
→ retraite anticipée du titulaire ou de son conjoint ou partenaire d'un pacs ;
→ invalidité empêchant toute activité professionnelle (de la 2e ou 3e catégorie de la sécurité sociale) du souscripteur, de son conjoint ou de son partenaire d'un pacs ;
→ cessation suite à un jugement de liquidation judiciaire d'une activité non salariée exercée par le titulaire, son conjoint ou partenaire d'un pacs.
**À noter :** Le retrait doit intervenir avant la fin de l'année suivant celle de l'événement. Les prélèvements sociaux restent dus.

GraphicObsession

*Les changements envisagés de la fiscalité de l'assurance-vie pourraient fragiliser ce placement.*

## Fiscalité en cas de conversion du capital en rente viagère

Il est possible en cours de contrat d'opter pour transformer le capital acquis en rente viagère, qui sera imposée à l'impôt sur le revenu et soumise aux prélèvements sociaux selon une fraction dépendant de l'âge du rentier à la mise en place de la rente *(voir tableau p. 43)*.

## L'impôt de solidarité sur la fortune

Le régime des contrats d'assurance-vie varie suivant le moment de la vie du contrat où l'on se situe.

### Pendant la phase d'épargne

Le souscripteur d'un contrat rachetable doit déclarer à l'ISF sa valeur de rachat au 1er janvier de chaque année pour le montant communiqué par l'organisme gestionnaire du contrat. Ce principe s'applique quels que soient l'âge de l'assuré et la date de conclusion du contrat.
Pour les contrats non rachetables (assurances temporaires en cas de décès, assurances de capitaux de survie et de rente de survie, assurances en cas de vie sans contre-assurance et rentes viagères différées sans contre-assurance), seules les primes versées après l'âge de 70 ans au titre des contrats souscrits à compter du 20 novembre 1991 sont ajoutées, pour leur valeur nominale, au patrimoine de celui qui les a versées pendant la phase d'épargne.

### À l'échéance du contrat

À l'échéance du contrat, selon que l'assuré reçoit de l'assureur le capital convenu ou bénéficie du service d'une rente, le capital ou la valeur représentative de la rente doivent être déclarés dans le patrimoine du contribuable. En cas de dénouement du contrat par le décès de l'assuré, les capitaux ou rentes versés au bénéficiaire sont à prendre en compte dans le patrimoine du bénéficiaire selon les mêmes modalités.

## Les risques de la « prime manifestement exagérée »

**Lorsque les primes versées se révèlent manifestement exagérées par rapport aux facultés du souscripteur (les primes doivent être proportionnelles aux revenus et au patrimoine), le régime spécial des contrats d'assurance-vie peut être écarté et les capitaux transmis soumis aux règles fiscales de droit commun des droits de succession.**
**Il est donc déconseillé de verser une prime unique d'un montant très élevé. Le juge s'attache notamment, à l'âge, à l'état de santé du souscripteur ainsi qu'à l'utilité du contrat pour lui pour apprécier le caractère excessif ou non des primes.**

# L'assurance-vie, ultime refuge fiscal

## Un régime fiscal dans le collimateur du gouvernement

Le régime fiscal privilégié caractérisant cette forme d'épargne pourrait être redéfini dans le cadre de la réforme annoncée de la fiscalité du capital et du patrimoine. Afin d'encourager une détention longue des contrats d'assurance-vie, le prélèvement forfaitaire libératoire (35 % ou 15 %) pourrait êtresupprimé en cas de rachat intervenant avant huit ans ; les produits seraient taxés à l'impôt sur le revenu (taux progressif en fonction de la tranche d'imposition du contribuable). Cette modification ne serait cependant pas pénalisante pour les contribuables dont les revenus sont imposés à un taux inférieur à ceux du prélèvement forfaitaire libératoire.

Plus lourdes seraient les conséquences de la redéfinition fiscale envisagée des contrats en fonction de l'historique des versements. Ce seraient en effet les dates des versements, et non plus celle d'ouverture du contrat qui seraient prises en compte pour calculer la durée fiscale des contrats en cas de rachat. Ainsi, dans le régime actuel, un versement effectué en 2012 sur un contrat ouvert en 2000 se voit appliquer, en cas de rachat en 2013, la fiscalité des contrats de plus de huit ans. L'adoption de la réforme conduirait, dans cette situation, à traiter le contrat comme ayant un an et non douze, avec une imposition au taux de l'impôt sur le revenu, au lieu du prélèvement forfaitaire libératoire de 7,5 % applicable jusqu'alors.■

Marc Michel
Cridon* de Lyon
*Centre de recherche, d'Information et de documentation notariales

### Les contrats souscrits auprès d'organismes étrangers

**Le Code général des impôts *(article 1649 AA)* impose aux personnes domiciliées fiscalement en France de déclarer sur papier libre, au moment de la souscription de leur déclaration annuelle de revenus, les références, les dates d'effet et la durée ainsi que le montant des remboursements effectués en cours d'année, du ou des contrats qu'elles ont souscrits hors de France. Le défaut de déclaration est sanctionné par une amende égale à 25 % des versements effectués.**

LEGS, DONATIONS & ASSURANCES-VIE

**Depuis 145 ans, la Fondation d'Auteuil, dite Apprentis d'Auteuil, poursuit une mission essentielle :**
accueillir les enfants et les jeunes malmenés par la vie, les aider à grandir en confiance et à se construire un avenir meilleur.

Aujourd'hui, ils sont 13 700 dans 200 établissements en France.

Grâce au soutien de ses milliers de bienfaiteurs, la fondation aide ces jeunes à regarder l'avenir avec confiance.

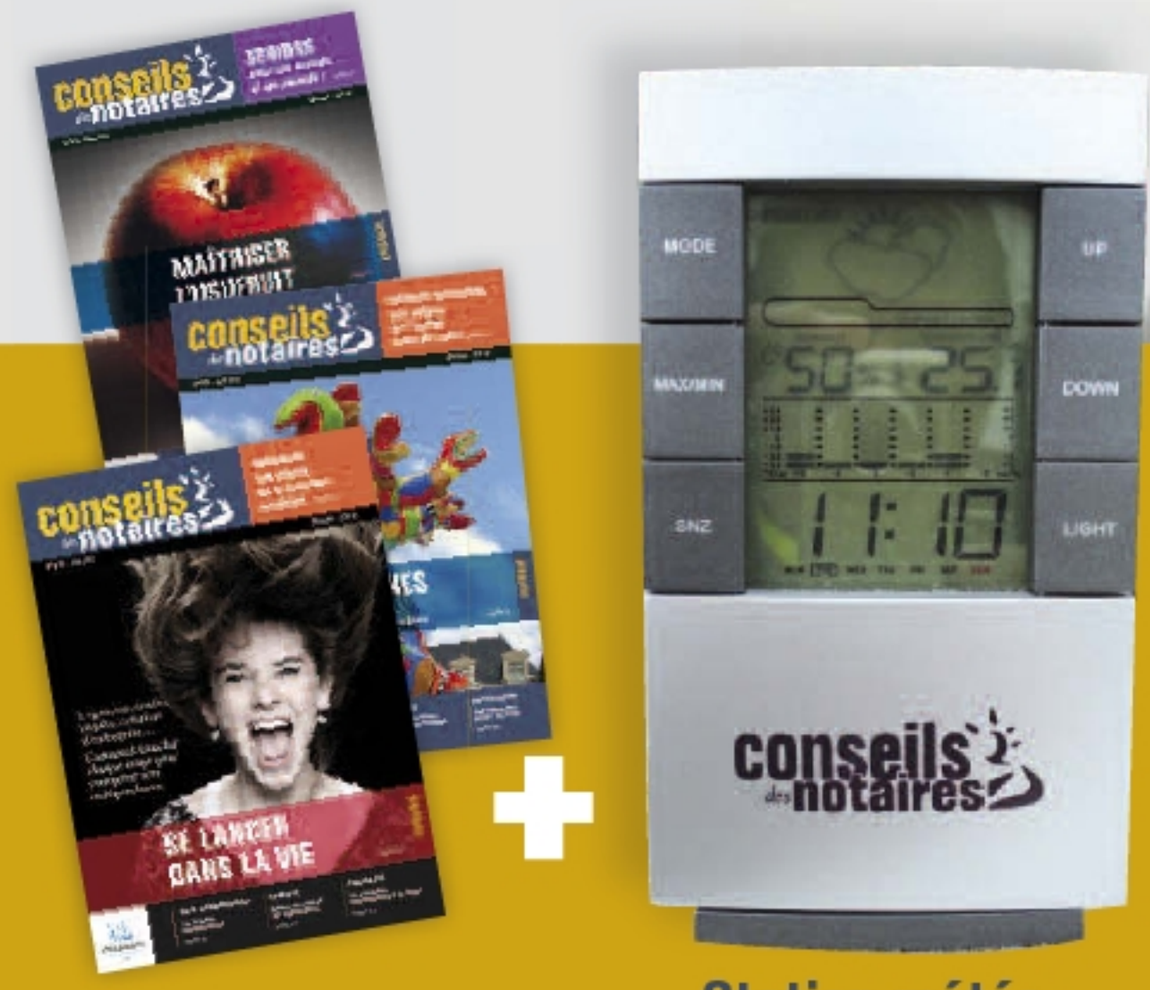
Fondation abritante depuis 2009, la Fondation d'Auteuil est en outre habilitée à recevoir des legs, des donations et des assurances-vie totalement exonérés de droits.

Pour plus d'information, contactez Kristiaan Tokka, responsable Service Legs et Donations au : 01 44 14 76 20.
Mél : successions-donations@apprentis-auteuil.org

APPRENTIS D'AUTEUIL
Fondation reconnue d'utilité publique en 1929
Dénomination statutaire : Fondation d'Auteuil
40 rue Jean de la Fontaine - 75781 Paris Cedex 16
Tél. 01 44 14 76 20 www.apprentis-auteuil.org
RÉAPPRENDRE À VIVRE

IDEAS
AGRÉÉE PAR COMITÉ DE LA CHARTE don en confiance

# Abonnez-vous
# à *Conseils des Notaires*
## pour éclairer vos choix et prendre les bonnes décisions.




11 numéros + Station météo multifonction

# Abonnez-vous
**et recevez cette station météo pour 5 € de plus**

**pour 39,80 € par an**

au lieu de ~~62,90 €~~

= 42,90 + 20 € (prix station météo)

# Bulletin d'abonnement

À renvoyer dans une enveloppe affranchie à : *Conseils des Notaires*, BP 90006, 59718 Lille CEDEX 9

☐ **Oui,** je souhaite profiter de cette offre réservée aux nouveaux abonnés pour recevoir *Conseils des Notaires* pendant 1 an (11 numéros) et une station météo pour 39,80 € seulement. [METEO420]

☐ Je m'abonne, sans la station météo, à *Conseils des Notaires* pour seulement 34,80 € (au lieu de 42,90 €) soit près de 20 % de réduction. [CON420]

**Mon règlement :**

☐ par chèque (à l'ordre de Publi.not)

☐ par carte bancaire

N° CB : ⌊⌊⌊⌊ ⌊⌊⌊⌊ ⌊⌊⌊⌊ ⌊⌊⌊⌊

expire fin : ⌊⌊ ⌊⌊

Date et signature (obligatoire) :

**Mes coordonnées :**

Nom : _____

Prénom : _____

Adresse : _____

_____

Code Postal : ⌊⌊⌊⌊⌊ Ville : _____

Adresse mail : _____

Offre valable en France métropolitaine réservée aux nouveaux abonnés et valable jusqu'au 31/12//2012. Conformément à la loi "informatique et libertés" du 6 janvier 1978, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification aux données vous concernant. Par notre intermédiaire, ces données pourraient être communiquées à des tiers, sauf si vous cochez la case ci-contre. ☐

## Baux commerciaux

# Réviser le montant du loyer

L'indexation du loyer commercial tous les trois ans est généralement prévue dans le bail. Si l'écart se creuse avec la valeur locative réelle du bien, il est possible de recourir à d'autres procédures.

La fixation du loyer initial est libre. En cours de location, le bailleur et le locataire ont le droit de demander la révision du loyer tous les trois ans. Cette révision conventionnelle s'opère par une simple règle de trois et concerne la très grande majorité des locations commerciales.

### La possibilité de révision

À tout moment, les parties peuvent modifier à l'amiable le loyer du bail. Lorsqu'elles ne sont pas d'accord, le bailleur ou le locataire peut solliciter la révision. Le loyer doit être applicable depuis au moins trois ans et la demande peut être faite à la hausse ou à la baisse. Elle est réalisée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice. Le montant du loyer offert ou demandé doit être indiqué. Le but de la demande est de faire coïncider le montant du loyer avec la valeur locative des locaux. Ce mécanisme peut concerner les loyers fixés forfaitairement ou indexés, on parle dans ce dernier cas d'échelle mobile.

La demande de révision débouche soit sur un accord amiable, soit sur une saisine du juge des loyers commerciaux. Il est souvent nécessaire de recourir à une fixation judiciaire, la matière étant source de nombreux contentieux. Le magistrat fixe alors le montant du loyer en fonction de la valeur locative.

### La valeur locative

La valeur locative est déterminée par le juge d'après cinq critères.

▪ **Les caractéristiques du local** s'apprécient en fonction de sa situation dans l'immeuble, de sa surface, de son volume, de la superficie des surfaces affectées à la réception du public, mais aussi de son état d'entretien et de vétusté. Le montant du loyer est plus important s'il est adapté au commerce exploité par le locataire. Ainsi, le loyer d'une boutique est plus important en fonction de la commodité d'accès au public.

▪ Pour **la destination des lieux**, tout dépend des activités autorisées dans le bail. Si le contrat prévoit la possibilité d'exercer tous commerces, cela entraîne une majoration de la valeur locative. Il en est de même d'une clause prévoyant une cession du bail pour tous commerces.

La valeur locative tient compte de l'adaptation de l'activité exercée avec la localisation du local. De ce fait, une adresse huppée permet d'augmenter la valeur locative d'une activité de luxe. En revanche, le chiffre d'affaires réalisé n'intervient pas dans la fixation de la valeur locative, seul le potentiel étant pris en compte.

▪ **Les obligations respectives des parties** sont également prises en compte. Ainsi, le bailleur qui se décharge de certaines de ses obligations (paiement de la taxe foncière, gros travaux...) sur son locataire entraîne une baisse de la valeur locative.

En revanche, une durée de bail supérieure à neuf ans entraîne une majoration de la valeur locative. Les améliorations apportées par le locataire et non financées par le bailleur n'entrent pas en compte dans le calcul de la valeur locative, même en cas de plus-values.

▪ **Les facteurs locaux de commercialité** sont également pris en compte. Ils représentent pour le commerce, l'intérêt de la ville et de la rue dans lequel il est situé, les moyens de transport pour y accéder ou les modifications récentes. L'installation d'un tramway à proximité ou d'une rue piétonne peut avoir pour conséquence d'augmenter la valeur locative d'un commerce.

▪ Enfin, **les prix couramment pratiqués dans le voisinage** pour des locaux équivalents entrent en ligne de compte. Il peut s'agir des prix amiables ou fixés judiciairement.

### La limite à la révision

La majoration ou la diminution de loyer consécutive à la révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction (ICC) ou, s'ils sont applicables, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires (ILAT), intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer.

S'il est rapporté la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné une variation de plus de 10 % de la valeur locative, cette limite n'est pas applicable. ■

Thierry Deschanels

### Autre révision possible

**Si le bail est assorti d'une indexation, la révision peut être demandée, en dehors de la révision triennale, chaque fois que, par le jeu de cette clause d'indexation, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé (ce qui suppose de très fortes variations de l'indice de référence). Cette règle permet au locataire comme au bailleur d'éviter les effets automatiques de l'indexation qui ne seraient pas en phase avec l'évolution de la valeur locative. Le juge peut fixer le montant du loyer révisé à un niveau supérieur à celui qui résulte de l'indexation, comme à un niveau inférieur au loyer fixé en début de bail.**

## Première cession d'un logement autre que la résidence principale

# Une exonération sous conditions

Une instruction du 7 avril dernier commente ce nouveau régime d'exonération et apporte des précisions intéressantes.

Parmi les exonérations mises en place fin 2011, figure celle de la plus-value résultant de la première cession d'un logement autre que la résidence principale, sous condition de remploi : le vendeur doit utiliser tout ou partie du prix de vente pour acheter sa résidence principale.

*Outre la résidence secondaire, le dispositif concerne tous les logements détenus par le contribuable non propriétaire de sa résidence principale.*

## Les contribuables concernés

L'exonération concerne les personnes physiques fiscalement domiciliées en France au jour de la cession du logement *(CGI, art.4 B)*.

Les associés personnes physiques fiscalement domiciliés en France de sociétés ou groupements relevant du régime de sociétés de personnes *(CGI, art.8 à 8 ter: cas notamment des SCI)* peuvent également profiter de l'exonération lorsque la cession du logement est réalisée par la société, à concurrence de la part qui leur revient dans les bénéfices sociaux.

### Cédant non-propriétaire de sa résidence principale

L'exonération est subordonnée au fait que le cédant n'ait pas été, directement ou par personne interposée, propriétaire de sa résidence principale au cours des quatre années précédant la cession du logement.

La détention d'un droit démembré (usufruit ou nue-propriété) ou d'un droit indivis sur un bien affecté à la résidence principale prive le contribuable de l'exonération. Il en est de même lorsque la résidence principale est détenue par une société dont le cédant détient directement ou indirectement des titres au jour de la cession ou à un moment quelconque au cours des quatre années la précédant, et cela quel que soit le pourcentage de détention.

Cette condition s'apprécie au niveau du cédant (ou de l'associé, personne physique, de la société venderesse). Ainsi, en présence d'un couple marié, l'exonération peut s'appliquer à l'un des époux, même si son conjoint est propriétaire en propre de la résidence principale du couple.

### Une tolérance administrative

L'administration fiscale admet un assouplissement lorsque le contribuable acquiert sa future résidence principale avant la cession, notamment au moyen d'un prêt relais, à condition :

- que le logement ait été mis en vente avant l'acquisition de l'habitation principale ;
- que la cession intervienne dans un délai normal après l'acquisition de la résidence principale *(§19 de l'instruction)*.

Le prix de cession du logement doit être effectivement remployé à l'acquisition ou à la construction de la résidence principale.

Cette tolérance ne concerne que les cessions de logement réalisées à compter du 1er février 2012. Toutefois, sous réserve que la cession intervienne dans un délai normal, l'acquisition de la résidence principale peut être antérieure à cette date.

## Le bien cédé

L'exonération s'applique aux seules cessions (en pleine propriété, en usufruit ou en nue-propriété) de logements autres que la résidence principale (et sous certaines conditions, de leurs dépendances : garage, etc.). Un bien affecté à un usage professionnel puis transformé pour être vendu comme logement peut bénéficier du régime.

En présence d'un immeuble à usage mixte (partie habitation et partie professionnelle),

seule la fraction de la plus-value relative à la partie à usage d'habitation est exonérée.

### La première cession

Ce dispositif ne s'applique qu'au titre de la première cession d'un logement intervenue depuis le 1er février 2012. Le contribuable ne bénéficie qu'une seule fois de l'exonération, au titre de la cession de son choix. Facultative, l'exonération s'applique sur demande expresse du cédant.

## Remploi partiel ou total

Le cédant doit remployer tout ou partie du prix de cession du logement dans un délai de 24 mois à compter de la cession à l'acquisition ou à la construction d'un logement qu'il affecte à sa résidence principale (ou sous certaines conditions, à l'acquisition de parts de sociétés immobilières de copropriété transparentes - *CGI, art.1 655 ter* - à l'exclusion des parts de sociétés civiles immobilières).

### Modalités de remploi

Le prix de cession peut être remployé dans le cadre d'une opération à titre onéreux (vente, etc.), mais aussi lors d'une succession ou d'une donation en vue du paiement des droits d'enregistrement d'un logement reçu à titre gratuit en pleine propriété. En cas de vente en viager, le remploi ne peut porter que sur la partie du prix payé comptant, le « bouquet ».

Le prix doit être remployé à une acquisition en pleine propriété (ou de droits indivis en pleine propriété).

### L'acquisition d'un logement

Le logement peut être acquis ancien, neuf achevé ou en l'état futur d'achèvement, ou encore en état futur de rénovation dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover.

En cas d'acquisition d'un logement achevé, il est admis que le remploi porte également sur les travaux d'amélioration (déductibles des revenus fonciers) et les travaux d'agrandissement, ou encore les travaux entraînant une modification importante du gros œuvre. Ces travaux doivent être réalisés par une entreprise concomitamment à l'acquisition du logement. Sont considérés comme tels les travaux achevés et payés dans les douze mois qui suivent la date de signature du logement.

### L'acquisition d'un immeuble transformé en logement

Le remploi peut également porter sur l'acquisition d'un logement affecté à un usage autre que l'habitation, transformé ensuite en local à usage d'habitation.

Les travaux doivent intervenir après la délivrance d'un permis de construire dont l'exécution est ensuite constatée par un certificat de conformité. L'instruction fiscale détaille la nature des travaux éligibles au dispositif *(§ 39)*. Ils doivent être effectués concomitamment à l'acquisition du bien et achevés et payés dans les vingt-quatre mois de la signature de l'acte authentique d'acquisition.

### La construction d'un logement

Enfin, le remploi peut porter sur l'acquisition d'un terrain en vue de la construction d'un logement et les dépenses de construction (ou sur les seules dépenses de construction du logement si le contribuable est déjà propriétaire du terrain).

La condition de remploi est réalisée si le cédant est en mesure, au terme du délai de 24 mois à compter de la cession, de justifier de la signature de l'acte authentique d'achat du terrain (s'il n'en était pas déjà propriétaire), du dépôt d'une demande de permis de construire et de l'engagement de l'opération de construction *(instruction, § 44)*.

On notera qu'au terme du délai de 24 mois, le contribuable doit justifier du coût de la construction pour laquelle il s'est engagé et non du paiement définitif des entrepreneurs et des architectes.

## La résidence principale du cédant

Le bien acquis en remploi doit, en principe, être affecté à la résidence principale du cédant dès l'acquisition du logement ou dès l'achèvement de la construction ou de travaux de transformation. Toutefois, en cas d'acquisition d'un logement suivie de travaux, il est admis, pour tenir compte de la réalisation des travaux, que l'affectation à la résidence principale soit différée au maximum de 12 mois après l'acquisition (24 mois en cas de transformation en logement).

## Exonération totale ou partielle de la plus-value

En cas de remploi partiel, la plus-value est exonérée dans la proportion du montant du remploi dans le prix de cession. En conséquence, au jour de la cession, le cédant doit mentionner dans l'acte de cession la fraction du prix de cession qu'il va remployer *(sur ces mentions : voir décret du 21 septembre 2012)*.

### Exemple

Un logement est cédé pour un prix de 300 000 €, cession dont il résulte une plus-value de 120 000 €. Le cédant remploie 180 000 € dans l'acquisition de sa résidence principale, soit 60 % du prix de cession. La plus-value sera exonérée à concurrence de 60 %, soit 72 000 €, et imposable dans les conditions de droit commun à concurrence de 40 % soit 48 000 €. ■

Alain Delfosse
Notaire honoraire

### LE CONSEIL DU NOTAIRE

L'instruction détaille les obligations déclaratives de ce régime d'exonération ainsi que les cas de régularisation et de remise en cause du dispositif. Notamment, l'exonération des plus-values n'est pas remise en cause dans certains cas de manquement à l'obligation de remploi (décès du contribuable ou de son conjoint, licenciement...)

### S'il y a plusieurs cédants

Le bénéfice de l'exonération s'apprécie par cédant, en sorte que chaque contribuable peut bénéficier de l'exonération au titre d'une seule cession, par exemple, au niveau de chacun des époux en présence d'un bien commun *(§ 52 de l'instruction)*.

→ **Exemple** : M. et Mme Delpierre vendent leur résidence secondaire (bien commun) pour 1 000 000 € et réalisent à cette occasion une plus-value de 400 000 €. M. Delpierre a bénéficié de l'exonération au titre de l'année N-10 lors de la vente d'un bien propre.

Seule Mme Delpierre peut demander à être exonérée à raison de 50 % de la plus-value, soit 200 000 €. L'exonération de la moitié de la plus-value sera totale ou partielle en fonction du montant du remploi effectué.

**Couple**

# La donation entre époux toujours d'actualité

En dépit de l'augmentation sensible des droits de l'époux survivant dans la succession par la loi du 3 décembre 2001, la donation entre époux prenant effet au décès reste indispensable dans de nombreuses situations.

Souvent appelée «donation au dernier vivant », la donation entre époux de biens à venir est une donation aux termes de laquelle un époux donne à son conjoint tout ou partie des biens qui composeront sa succession au jour de son décès. Une telle donation doit forcément être régularisée chez un notaire. Ce dernier conserve la donation avec les autres actes notariés de son étude et la fait inscrire au Fichier central des dispositions de dernières volontés. Ce fichier est obligatoirement interrogé par tout notaire procédant au règlement d'une succession. Ainsi, l'on est certain que la volonté de l'époux donateur sera effectivement respectée.

## » Une augmentation sensible des droits du conjoint survivant

Grâce à la donation entre époux de biens à venir, les droits du conjoint survivant dans la succession sont très sensiblement accrus, quels que soient les autres héritiers que peut laisser l'époux décédé *(voir tableau comparatif)*.

### Les donations antérieures

La donation au dernier vivant préserve les droits du conjoint quand ce dernier a bénéficié de donations antérieures de la part de son époux.

Pour bien comprendre, il faut savoir que les droits prévus par la loi au profit du conjoint, lorsque le défunt laisse des enfants ou ses père et/ou mère, ne sont que des droits théoriques. Ils dépendent, en effet, de l'existence ou non de donations antérieures consenties par l'époux décédé à l'époux survivant. Dans l'affirmative, ces donations antérieures vont s'imputer sur les droits théoriques *(Code civil, article 758-6)*, de telle sorte que l'époux survivant ne recevra que le reliquat subsistant après imputation, voire rien du tout. L'intérêt de la donation au dernier vivant est alors de permettre à l'époux survivant d'exercer des droits plus importants dans la succession sans avoir à souffrir de cette règle d'imputation désavantageuse.

### Exemple

Marc et Sophie sont mariés en secondes noces. Marc a consenti à Sophie une donation ayant pour objet un portefeuille de valeurs mobilières pour une valeur de 100 000 €. Marc décède en laissant pour unique bien une résidence secondaire d'une valeur de 400 000 € et en laissant en qualité d'héritiers Sophie, son épouse survivante, et Antoine, un enfant qu'il a eu de son premier mariage.

En présence d'un enfant non commun, les droits théoriques de Sophie sont d'un quart en pleine propriété *(voir tableau)*, soit 400 000/4 = 100 000 €. Mais il convient de tenir compte de la donation déjà reçue par Sophie et de la déduire du montant de ses droits théoriques, de telle sorte, qu'en définitive, Sophie n'a droit à rien dans la succession et ne peut que conserver le portefeuille de valeurs mobilières qui lui a été donné.

Si Marc avait pris le soin de consentir à

## Le testament, parfois plus adapté pour les familles recomposées

**Lorsque le défunt laisse des enfants d'une précédente union, la loi prévoit que le conjoint survivant a droit, sous certaines modalités, à un quart en pleine propriété des biens composant la succession. Cette quotité peut s'avérer inadaptée, notamment dans la mesure où l'époux survivant va se retrouver en indivision avec les enfants.**

**À cet égard, le testament peut s'avérer très utile pour adapter précisément les droits du conjoint survivant à la protection recherchée, par exemple pour faire en sorte que le quart du conjoint ne porte que sur certains biens stratégiques comme des actifs financiers, un bien immobilier déterminé… Les biens non visés par le testament seront ainsi reçus par les enfants en intégralité, sans indivision avec le beau-parent.**

**De même, on peut préférer priver le conjoint survivant du quart légal pour lui léguer plutôt l'usufruit de biens générant des revenus, un immeuble de rapport par exemple. L'indivision est ainsi écartée au profit d'un simple démembrement, parfois moins gênant.**

GraphicObsession

sa seconde épouse une donation entre époux de biens à venir, Sophie aurait eu des droits sur la résidence secondaire. Elle aurait pu par exemple conserver l'usufruit de cette maison, ce qui représente indéniablement un avantage non négligeable !

## La possibilité d'opérer un « cantonnement »

La donation entre époux de biens à venir va permettre à l'époux survivant de cantonner, c'est-à-dire de circonscrire ses droits à une partie seulement de ce qui lui a été donné. Cette possibilité de cantonnement n'existe pas si le conjoint ne vient à la succession qu'en sa qualité d'héritier légal. Grâce à la donation entre époux, le conjoint pourra choisir certains biens plutôt que d'autres. Sa décision pourra notamment être dictée par les difficultés inhérentes à la gestion de tel ou tel bien, ou par le fait qu'il n'a pas besoin de tout ce qui lui a été donné pour être suffisamment protégé.
Ce dont le conjoint ne veut pas, ce sont les autres héritiers qui le reçoivent. Ce « surplus » reçu par les autres héritiers suite à l'exercice par le conjoint de sa faculté de cantonnement n'est pas considéré comme une donation consentie par le conjoint aux autres héritiers. Ces derniers sont effectivement censés avoir reçus les biens concernés directement du défunt.

## Neutraliser le droit de retour légal des frères et sœurs

Lorsque le défunt laisse, outre son conjoint survivant, des frères et sœurs, le conjoint survivant recueille toute la succession. Toutefois, les frères et sœurs (ou leurs descendants) ont droit, en principe, à la moitié des « biens de famille », c'est-à-dire des biens que le défunt avait reçus par succession ou donation de ses père et mère, de ses grands-parents ou autres ascendants *(Code civil, article 757-3)*. L'existence de ce droit peut avoir des conséquences extrêmement fâcheuses pour le conjoint survivant.
Par exemple, si le couple était logé dans un bien que l'époux décédé avait reçu par donation de ses parents et que ces deniers sont décédés, les frères et sœurs du défunt pourront revendiquer la moitié en pleine propriété du bien concerné. Dans cette hypothèse, si l'époux survivant veut conserver le bien, il n'aura d'autre choix que de désintéresser les frères et sœurs en leur versant la moitié de la valeur du bien concerné, ce qui peut bien évidemment être désastreux tant sur le plan humain que financier. En outre, la situation risque de s'avérer très complexe si le bien qui servait de logement aux époux avait fait l'objet d'améliorations après la donation…
La donation entre époux de biens à venir permet d'écarter ce droit particulier.

## Une protection du conjoint tout en souplesse

La donation entre époux de biens à venir consentie pendant le mariage est un acte révocable : chacun des époux peut la révoquer à tout moment, sans avoir à invoquer de motif particulier.
Elle n'enferme donc pas les époux dans un carcan irréversible. Les époux conservent ainsi la possibilité de modifier la protection du conjoint en fonction de l'évolution de leur patrimoine et de la composition familiale. Notons par ailleurs que le prononcé du divorce entre les époux entraîne de plein droit la révocation de ce type de donation. ■

Bruno Jeannet
Cridon de Lyon

## Ce que permet la donation entre époux

| Héritiers en concours avec le conjoint survivant | Droits du conjoint en l'absence de donation entre époux | Droits du conjoint en présence d'une donation entre époux |
|---|---|---|
| **Un enfant commun** | **1/4** en pleine propriété ou la totalité en usufruit | **1/2** de la succession en pleine propriété ou usufruit de la totalité de la succession ou 1/4 de la succession en pleine propriété et 3/4 en usufruit |
| **Deux enfants communs** | **1/4** en pleine propriété ou la totalité en usufruit | **1/3** de la succession en pleine propriété ou usufruit de la totalité de la succession ou 1/4 de la succession en pleine propriété et 3/4 en usufruit |
| **Trois enfants communs ou plus** | **1/4** en pleine propriété ou la totalité en usufruit | **1/4** de la succession en pleine propriété ou usufruit de la totalité de la succession ou 1/4 de la succession en pleine propriété et 3/4 en usufruit |
| **Un enfant non commun** | **1/4** en pleine propriété | **1/2** de la succession en pleine propriété ou usufruit de la totalité de la succession ou 1/4 de la succession en pleine propriété et 3/4 en usufruit |
| **Deux enfants non communs** | **1/4** en pleine propriété | **1/3** de la succession en pleine propriété ou usufruit de la totalité de la succession ou 1/4 de la succession en pleine propriété et 3/4 en usufruit |
| **Trois enfants non communs ou plus** | **1/4** en pleine propriété | **1/4** de la succession en pleine propriété ou usufruit de la totalité de la succession ou 1/4 de la succession en pleine propriété et 3/4 en usufruit |
| **Père et mère** | **1/2** en pleine propriété | **Totalité** de la succession en pleine propriété |
| **Père ou mère seulement** | **3/4** en pleine propriété | |
| **Frère(s) et/ou sœur(s)** | **Totalité** de la succession en pleine propriété à l'exception des biens de famille | |

## Procédure

# Recouvrer une créance

**Si le débiteur est solvable, les procédures entreprises pour recouvrer une créance ont toutes les chances d'aboutir. Le fait même de les entreprendre peut d'ailleurs inciter le débiteur à régulariser sa situation au plus vite.**

Face à un débiteur indélicat, certains hésitent à faire valoir leur droit. Pourtant, le recouvrement d'une créance n'est pas juridiquement difficile si la personne est solvable. Les procédures de saisie sur salaire et de saisie-attribution sont efficaces sur le plan économique ; les procédures de saisie-vente ou de saisie d'un véhicule le sont plus sur le plan psychologique.

### Un titre exécutoire

Quelle que soit la voie d'exécution choisie, le créancier doit disposer d'un titre exécutoire. Dans la pratique, il s'agit d'un jugement définitif ayant reconnu la créance, d'un acte notarié revêtu de la formule exécutoire ou d'un accord de conciliation signé par le juge et les parties. La créance doit être liquide, c'est-à-dire évaluée en argent et exigible, les sommes dues pouvant être immédiatement recouvrées.

## La saisie sur salaire

Si toutes les conditions sont réunies, le créancier saisit le tribunal d'instance par simple requête en indiquant ses coordonnées, celles du débiteur, celles de l'employeur du débiteur et le décompte précis des sommes réclamées. Les parties sont convoquées au tribunal du lieu de résidence du débiteur afin que le juge tente de les mettre d'accord. Le magistrat peut, le cas échéant, constater l'accord dans un procès-verbal de conciliation ou rendre une ordonnance de saisie sur rémunérations si la conciliation n'aboutit pas ou si le débiteur ne s'est pas présenté à l'audience, alors qu'il a reçu la convocation. Si le débiteur ne respecte pas les engagements qu'il a pris à l'audience, le créancier peut demander de procéder à la saisie sans nouvelle conciliation préalable.

### Le montant de la saisie

Le greffier notifie le jugement à l'employeur du débiteur par lettre recommandée et l'informe qu'il doit procéder, sous sa responsabilité, à une retenue sur la fraction saisissable du salaire de son employé. L'employeur verse alors chaque mois au greffe le montant de la fraction saisissable qui reverse les sommes aux créanciers. La fraction saisissable des rémunérations est calculée à partir du salaire net annuel des douze mois précédant la notification de la saisie. Il est tenu compte de la composition de la famille du débiteur et des personnes à charge. Ce montant est actualisé chaque année par décret. Toutefois, s'il s'agit du non-paiement d'une pension alimentaire, la saisie peut porter sur la totalité de la rémunération, seul un montant équivalent au RSA devant être laissé au débiteur soit 474,93 €.

Le débiteur, s'il n'a pas encore fait valoir ses droits, peut contester la saisie devant le juge d'instance ou demander un délai de grâce qui peut être accordé pour une durée maximale de deux ans.

## La saisie-attribution

La saisie-attribution permet au créancier de récupérer directement les sommes dues sur le compte bancaire de son débiteur. Le créancier s'adresse alors à un huissier de justice du lieu de résidence du débiteur et lui communique son titre exécutoire. L'huissier de justice signifie un acte de saisie à la banque, celle-ci devant collaborer sous peine de devoir payer la totalité de la dette due au créancier.

La banque doit donc fournir sur le champ à l'huissier de justice le montant des sommes déposées par le débiteur au sein de son établissement. L'huissier de justice doit dénoncer l'acte de saisie au débiteur dans les huit jours qui suivent, sous peine de nullité de la procédure. Celui-ci peut alors s'acquitter de sa dette ou contester dans un délai d'un mois la validité de la saisie devant le juge de l'exécution de son domicile. En cas de contestation du débiteur, la banque en est informée et le règlement des sommes est différé jusqu'à la décision du magistrat.

Un montant minimal équivalent au montant

### Les intérêts légaux

**Toute somme due par une personne suite à une décision de justice doit être majorée des intérêts légaux à compter du jour de la décision, sauf si le jugement prévoit une autre date. Si la somme n'est pas réglée dans un délai de deux mois suivant la date d'application du jugement, le débiteur doit à compter de cette date, un taux majoré qui correspond au taux légal majoré de cinq points.**

du RSA doit être laissé sur le compte afin de couvrir les besoins alimentaires immédiats du débiteur.

## La saisie-vente

La saisie-vente consiste à immobiliser les biens du débiteur et à procéder à leur vente afin de rembourser le créancier. Cette saisie ne peut être pratiquée que pour une créance supérieure à 535 €, sauf si les saisies des comptes bancaires et des rémunérations ont préalablement échoué.

GraphicObsession

*La saisie du véhicule par immobilisation est particulièrement dissuasive*

### La procédure

La procédure débute par un commandement de payer qui doit rester infructueux pendant huit jours. L'huissier procède ensuite à la saisie au domicile du débiteur. Un inventaire des biens saisis est dressé. Les meubles restent chez le débiteur mais deviennent invendables et indéplaçables sous peine de sanctions pénales, l'infraction de détournement d'objets saisis pouvant être reprochée au débiteur.

Les objets nécessaires à la vie et au travail du débiteur ne peuvent pas être saisis. Il s'agit de ses vêtements, de sa literie, d'une table et de chaises, d'une machine à laver le linge… Le débiteur dispose alors d'un délai d'un mois pour payer ou pour contester la procédure devant le juge de l'exécution de son domicile. Il peut également essayer de vendre à l'amiable les biens saisis avec l'accord préalable et écrit du créancier. À défaut, les biens sont vendus aux enchères. Même si la vente des meubles du débiteur n'est pas très rentable sur le plan économique, elle constitue un moyen de pression important pour l'amener à régler sa dette.

## La saisie du véhicule

La saisie du véhicule du débiteur peut se faire par immobilisation ou par déclaration. Dans le premier cas, l'huissier de justice immobilise le véhicule à l'aide d'un sabot de Denver et en informe le débiteur le jour même par lettre. Le débiteur reçoit dans les huit jours qui suivent un commandement de payer. Il peut contester la saisie devant le juge de l'exécution du lieu de l'immobilisation ou, avec l'accord du créancier, vendre son véhicule à l'amiable. À défaut et passé un délai d'un mois, le véhicule est vendu aux enchères. Le créancier peut également faire procéder à la saisie du véhicule par déclaration à la préfecture. L'huissier informe le débiteur de cette déclaration dans les huit jours qui suivent. Le débiteur ne peut plus vendre son véhicule avant d'avoir réglé sa dette, aucune mutation de sa carte grise n'étant possible. ■

Thierry Deschanels

## Cession de sociétés civiles

# Le sort du compte courant

Le financement de la société civile familiale s'effectue souvent par les comptes courants d'associés. Lors de la vente d'un bien détenu par la société, ces comptes courants constituent un passif qui doit être pris en compte. Des précautions juridiques et fiscales s'imposent.

Choisie par de nombreuses familles, la société civile est un outil qui permet de gérer et transmettre un patrimoine. Elle permet d'organiser la détention des biens, leur gestion, de les partager et les transmettre dans des conditions fiscales optimisées. Pour acheter un bien avec un concubin, aménager son régime matrimonial, transmettre à ses enfants, petits-enfants ou enfants du conjoint, selon les membres qui la composent et les objectifs de chacun, elle est parfois préférable à l'indivision.

### Des sociétés très « personnelles »

Très dépendante de la qualité de ses associés, la société civile entretient des relations très étroites avec eux. Elle repose sur leur choix, et n'est souvent que la continuité de plusieurs associés organisés entre eux. Contrairement aux sociétés commerciales comme les sociétés de capitaux, *l'intuitu personae* (le désir d'entreprendre ensemble) y est fondamental.

Dans ce cadre, les relations financières sont tout aussi étroites. En cas de défaillance de la société, les associés sont d'ailleurs appelés et tenus responsables proportionnellement à leur engagement. La grande proximité entre la société civile et ses associés s'exprime aussi financièrement. Qu'il s'agisse d'une société civile de portefeuille, d'une société civile professionnelle ou encore d'une société civile immobilière, elle est très souvent financée par les comptes courants d'associés.

## La place du compte courant

Les comptes courants d'associés sont des prêts consentis par les associés à la société pour faire face à des besoins de trésorerie. Ces prêts et avances sont réalisés directement en versant des fonds sur son compte en banque, ou indirectement par la mise à disposition de la société des sommes que les associés renoncent à percevoir, de façon temporaire, ou encore par la prise en charge d'une dette de la société.

En principe, les comptes courants sont remboursables à tout moment, mais il peut être décidé par la gérance ou l'assemblée des associés que ces sommes soient bloquées temporairement.

### L'exemple de la SCI

Dans le cadre d'une SCI de détention du patrimoine familial, il est courant qu'un associé prenne en charge les dépenses engagées pour des biens détenus par la SCI. En effet, par nature, ce type de SCI patrimoniale ne dispose pas de trésorerie propre ni de revenus propres, et de ce point de vue dépend étroitement des finances personnelles d'un ou deux associés.

Ainsi, les parents se chargent de l'entretien de la résidence principale, de ses réparations, comme s'ils détenaient le bien en direct. Toiture, peinture, assurance, emploi d'un jardinier, embellissement… Autant de dépenses supportées par l'associé, qui les avance en compte courant à la SCI. Elles peuvent représenter des sommes importantes lorsqu'elles comptent le remboursement d'un crédit immobilier. Si les associés ont remboursé le prêt immobilier contracté par la SCI au moyen de leurs deniers personnels, cette dette alimente mécaniquement leur compte courant d'associé.

L'addition de ces sommes représente une dette de la société à ses associés. Sur le plan comptable, elle constitue tout ou partie du passif de la société. Les associés en sont des créanciers.

S'agissant d'un mode de crédit, le recours massif au compte courant a des implications comptables, fiscales et patrimoniales qui peuvent être sensibles si l'on n'y prête pas attention au moment de la vente du bien détenu par la société, de sa donation ou de sa transmission par décès.

## Le sort du compte courant en cas de vente du bien

La vente d'un bien détenu par une société civile peut intervenir de deux façons : soit par la vente du bien par la société, soit par la vente de parts de la société détentrice. Dans les deux cas, les cessions de parts sociales n'entraînent pas automatiquement la cession du compte courant du cédant dans la société. La clause prévoyant son transfert doit être expressément précisée et peut aussi faire l'objet d'un acte à part qui prendra la forme d'une cession de créance *(voir encadré ci-contre)*.

Pour l'ensemble de ces raisons, le compte courant doit apparaître clairement dans la comptabilité annuelle de la société.

Dans la pratique, au contraire, la comptabilisation des dettes de la société à l'égard d'un ou de plusieurs associés est trop souvent négligée. Notamment parce que l'associé créancier n'avait pas l'intention claire de se faire rembourser au moment où il a consenti les avances. Ainsi des parents qui font des travaux d'embellissement dans la résidence secondaire détenue en SCI avec leurs enfants. Il s'avère toujours difficile, après coup, de reconstituer tous les mouvements économiques et les flux financiers entre associés et société civile.

### Traitement fiscal du compte courant

La détermination du prix de vente du bien immobilier détenu par la société civile doit tenir compte de l'existence du compte courant. En tant que passif, la dette de la société a vocation à être transmise avec les actifs. Comme n'importe quelle dette contractée par la société, elle vient diminuer le montant de l'actif cédé, et avec lui le montant des droits d'enregistrement. Le droit d'enregistrement de 5 % est donc calculé sur le prix de vente exprimé dans l'acte de vente diminué des charges éventuelles. Le prix est égal à la valeur des parts, lui-même égal à l'actif diminué du passif de la société.

Depuis cette année, la loi fiscale prévoit un sort différent pour les sociétés dites à prépondérance immobilière. La fraction du compte courant qui n'est pas liée à l'acquisition du bien, mais qui correspond par exemple aux travaux, les taxes foncières, les charges de copropriété, n'entre pas dans le passif déductible pour le calcul des droits d'enregistrement.

Aujourd'hui, le droit d'enregistrement de 5 % est calculé sur la valeur réelle du bien et des droits immobiliers détenus, diminuée du seul passif afférent à l'acquisition de ces biens et droits. À ce titre, il est important de ménager la preuve de l'existence du prêt contracté par les associés pour l'achat de l'actif. Tous les justificatifs doivent être conservés.

## Le compte courant et l'ISF

Même bloqué, le compte courant doit être déclaré à l'ISF. Il est un actif financier, au même titre qu'on compte sur livrets, un compte titre, etc. Leur nature de créance les différencie des participations directes dans les sociétés sous forme de parts sociales ou actions, qui peuvent, sous de nombreuses conditions, faire l'objet d'exonération à l'ISF au titre des biens professionnels.

### Non-résidents

La loi fiscale a également changé la donne vis-à-vis des non-résidents.

Auparavant, un non-résident pouvait diminuer son ISF taxable sur un bien immobilier situé en France en en faisant l'acquisition par une société qu'il finançait intégralement par compte courant. Le montant du compte courant n'était pas lui-même taxable à l'ISF, et pouvait être déduit de la valeur des parts. Depuis 2012, ce montant n'est plus déductible. ■

Annabelle Pando

## Les dangers du compte courant révèlé lors d'une succession

**Lorsque la succession d'un chef de famille comprend une société civile, il arrive trop souvent que ses héritiers déclarent à l'administration fiscale les parts sociales qu'ils reçoivent du défunt, mais omettent la quote-part de son compte courant d'associé. Le notaire s'aperçoit alors que le bien acquis par la SCI ne l'a pas été par cette dernière, mais par le défunt, parfois en intégralité. Ce compte représente une valeur patrimoniale transmise aux enfants qui entre à part entière dans la succession. Un tel oubli peut coûter cher : il comporte le risque d'un redressement fiscal assorti de majoration.**

POINT DE VUE

## Julien TROKINER, notaire

D.R.

### «Une opération qui se prépare»

« Dans la pratique, il apparaît que la prise en compte d'un compte courant d'associé dans une SCI est trop souvent négligée. Or, il s'avère toujours difficile après coup de reconstituer tous les mouvements économiques et les flux financiers entre associé et société civile. Le premier conseil est donc de bien tenir un registre comptable pour faire apparaître les comptes courants d'associés. S'il s'agit d'une dette pour la SCI, c'est aussi d'une richesse de l'associé.

Ensuite, si les associés ont l'intention de vendre le bien, se pose le choix entre la vente du bien par la société ou la vente des parts de la société représentative du bien détenu. Le traitement fiscal des deux options diffère. Il sera parfois plus intéressant de ce point de vue de procéder aux rachats de la société et de son compte courant, plutôt qu'à l'acquisition du bien à la société, au regard notamment de la taxation des plus-values (enjeu de la date de référence) et des droits d'enregistrement (enjeu de l'assiette taxable).

En cas de donation, le donateur doit savoir que la transmission des seules parts sociales n'implique pas la totalité du patrimoine. Il devra penser à donner concomitamment tout ou partie du compte courant, ou l'avoir préalablement incorporé à une augmentation de capital.

Compte tenu de l'ensemble de ces enjeux, le notaire saura sécuriser la transmission, tant sur le plan juridique et que sous l'angle de son optimisation fiscale. ■

Propos recueillis par A.P.

# Ce geste d'amour peut changer sa vie,
# votre générosité aussi

FONDATION MVE

LEGS & ASSURANCES-VIE

*Reconnue d'utilité publique*

© Fotolia

Damien, 7 ans, et ses deux petites sœurs ont été séparés de leurs parents pour des raisons familiales graves. La **Fondation Mouvement pour les Villages d'Enfants** les a accueillis, tous les trois, dans la même maison afin qu'ils **grandissent ensemble,** accompagnés par une éducatrice familiale, dans la durée et la stabilité. Plus de 600 frères et sœurs s'acheminent ainsi, jour après jour, vers leur autonomie dans nos Villages et Foyers.

**Léguer à la Fondation MVE, c'est permettre d'accueillir et de protéger encore plus d'enfants en danger en France.**


**Véronique Imbault répond à vos questions sur les legs et assurances-vie**
01 53 89 12 44 I veronique.imbault@lesvillagesdenfants.com

Fondation MVE I 28, rue de Lisbonne 75008 Paris I www.lesvillagesdenfants.com

Générosité

# Gratifier une association

De nombreux Français réalisent des dons au profit d'associations. Dans certains cas, ces dons ouvrent droit à une réduction d'impôt sur le revenu. Voici un petit rappel des conditions à respecter.

Les dons ou le versement de cotisations à des organismes d'intérêt général permettent de bénéficier d'une réduction d'impôt *(CGI, art. 200)*. Le don ne doit pas comporter de contrepartie. Il peut être réalisé sous forme de versements directs ou sous la forme d'un abandon exprès de revenus ou de produits, tel que l'abandon de droits d'auteur. Il peut également correspondre aux frais qui ont été personnellement engagés dans le cadre d'une activité bénévole et que l'association ne rembourse pas.

## Les organismes concernés

Pour ouvrir droit à une réduction d'impôt, l'organisme qui perçoit le don doit respecter trois conditions : être à but non lucratif, avoir un objet social et une gestion désintéressée, ne pas fonctionner au profit d'un cercle restreint de personnes.
Sont ainsi visés :
▪ les œuvres ou organismes d'intérêt général présentant un caractère philanthropique, éducatif, scientifique, social, humanitaire, sportif, familial, culturel, ou concourant à la valorisation du patrimoine ou à la défense de l'environnement,
▪ les associations ou fondations reconnues d'utilité publique,
▪ les fondations d'entreprises (pour les salariés de l'entreprise ou d'une société du groupe),
▪ les fondations universitaires ou partenariales,

Fotolia

▪ les fondations du patrimoine ou autres fondations ou associations agréées, en vue de la restauration de monuments historiques privés,
▪ les établissements agréés d'enseignement supérieur ou artistique,
▪ les organismes agréés ayant pour objet exclusif de participer à la création de petites et moyennes entreprises (PME),
▪ les associations cultuelles ou de bienfaisance autorisées à recevoir des dons et legs,
▪ les organismes ayant pour activité principale la présentation au public d'œuvres dramatiques, lyriques, musicales, chorégraphiques, cinématographiques et de cirque ou l'organisation d'expositions d'art contemporain,
▪ les mandataires financiers ou associations de financement électoral au profit d'un parti ou groupement politique et d'un ou plusieurs candidats.
Ainsi, selon la cour administrative d'appel de Paris, l'« Association pour défendre la mémoire du maréchal Pétain » ne réunit aucune de ces conditions *(CAA Paris 28 juin 2012 n° 11-2508, 2e ch., Association pour défendre la mémoire du maréchal Pétain)*. Elle ne fonctionne qu'au profit de ses adhérents et ne présente pas un caractère culturel ou éducatif.

### Les réductions d'impôts

| Type d'organisme | Montant ouvrant droit aux réductions d'impôt | Limites |
|---|---|---|
| Œuvres d'intérêt général ou d'utilité publique | 66 % des sommes versées | 20 % du revenu imposable. |
| Organismes d'aide aux personnes en difficulté | 75 % des sommes versées | **521 €** pour les revenus de 2012 Au-delà de cette somme, **les dons versés ouvrent droit à une réduction d'impôt de 66** % dans les limites de 20 % du revenu imposable. |

## Le montant de la réduction

La réduction d'impôt diffère en fonction de l'organisme auprès duquel le don est réalisé. Les versements réalisés auprès des œuvres d'intérêt général ou d'utilité >>>

publique ouvrent droit à une réduction de 66 % des sommes versées dans la limite de 20 % du revenu imposable.
Depuis «l'amendement Coluche» les versements réalisés auprès d'organismes d'aide aux personnes en difficultés, l'association nationale des Restos du cœur, par exemple, ouvrent droit à une réduction de 75 % limitée à 521 € pour 2012. Au-delà de cette somme, les dons versés ouvrent droit à une réduction d'impôt de 66 % dans les limites de 20 % du revenu imposable.
Il est possible de bénéficier d'un report du don, lorsque son montant dépasse la limite de 20 % du revenu imposable. Dans ce cas, l'excédent est reporté sur les cinq années suivantes et ouvre droit à la réduction d'impôt dans les mêmes conditions.

## Modalités pratiques

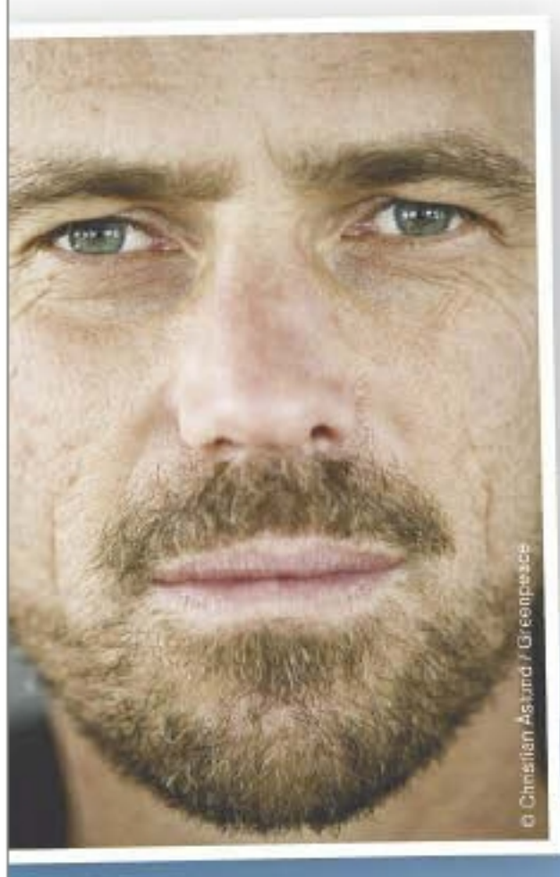
Pour bénéficier de la réduction d'impôt, l'organisme doit adresser au donateur un reçu justifiant le don. Ce reçu est à joindre à la déclaration de revenus de l'année. Si les revenus sont déclarés par internet, les reçus doivent être conservés par le contribuable afin de les produire en cas de demande de l'administration.
L'organisme doit établir le reçu en deux exemplaires et en conserver un. Les reçus doivent être numérotés de manière chronologique. Il existe un imprimé Cerfa n° 11580*03 qui peut servir de modèle. *(www.impots.gouv.fr ou www.service-public.fr)*.
Le reçu doit notamment indiquer : la nature et la qualité de l'association (organisme d'intérêt général, reconnaissance de l'utilité publique...), son objet, l'adresse du donateur, le montant du versement ouvrant droit à déduction en chiffres et en lettres (en chiffres entourés d'astérisques pour les reçus établis informatiquement). ■

Pascal Bardoux
Cridon* de Lyon
*Centre de recherche, d'Information et de documentation notariales

### Un redressement annulé pour les Témoins de Jéhovah

**Dans le cadre d'un contrôle fiscal débuté en 1995, l'association des Témoins de Jéhovah avait fait l'objet d'un redressement fiscal au titre des dons qu'elle avait perçus et pour lesquels l'administration contestait le caractère non imposable. Or, le 30 juin 2011, la Cour européenne des droits de l'Homme a considéré que cette taxation n'était pas conforme à l'article 9 de la Convention. Dans un arrêt du 5 juillet 2012, la CEDH a condamné la France à rembourser près de 4,6 millions d'euros à l'association.**

“Au-delà du temps, continuez à protéger la planète!”




Le capitaine Mike Fincken et le *Rainbow Warrior* : symboles d'engagement et d'espoir...

Votre présence est essentielle, embarquez avec nous !

Grâce au legs à Greenpeace, faites perdurer vos idéaux et offrez aux générations futures les moyens de préserver la planète et tous les êtres qui la peuplent...

Freiner l'emballement climatique, protéger les océans, préserver les forêts, lutter contre l'extinction des espèces animales... La protection de l'environnement nous engage pour de longues années. En nous désignant comme l'un de vos bénéficiaires, **vous nous donnez les moyens de pérenniser notre mission et vous garantissez cette indépendance financière** qui nous permet de conserver en toute occasion notre liberté de parole et d'action.

Nous vous accompagnons et répondons à toutes vos questions

Anne-Marie Schmit, Directrice de la collecte de fonds & Florence Teissier, Chargée des legs

Téléphone 01 80 96 97 05
Courriel florence.teissier@greenpeace.org

Legs, donations, assurances-vie, entre vous et nous, une histoire d'espoir

www.greenpeace.fr

Le fonds de dotation «GREENPEACE FRANCE» est habilité à recevoir des legs, donations et assurances-vie, en exonération de toute imposition.

GREENPEACE

## Jurisprudence et nouvelles technologies

# Salariés sous surveillance

Certains employeurs peuvent craindre que leurs salariés n'utilisent leur messagerie, leur téléphone ou leur véhicule à leur détriment. Attention, la surveillance n'est acceptable que sous certaines conditions.

L'essor des nouveaux outils et technologies de contrôle donne lieu à une multiplication d'affaires judiciaires portant sur la légitimité de la surveillance instaurée par les employeurs. Deux principes doivent guider la conduite à tenir en la matière : l'obligation de loyauté (on ne doit pas chercher à piéger un collaborateur) et la proportionnalité.
Quelques exemples jurisprudentiels récents illustrent ces principes.

## Messagerie

### Courriel transitant par une messagerie personnelle

Un message envoyé d'une messagerie personnelle à une autre, en dehors du temps de travail et du lieu de travail, a un caractère purement privé, y compris s'il dénigre la hiérarchie de l'entreprise. Il ne peut justifier aucune sanction disciplinaire en vertu du principe selon lequel un motif tiré de la vie personnelle ne peut justifier un licenciement disciplinaire que s'il constitue un manquement de l'intéressé à une obligation découlant de son contrat de travail *(Cass. soc., 3 mai 2011)*.

### SMS envoyés par téléphone portable

Les messages envoyés aux temps et lieu du travail à l'aide d'un téléphone professionnel sont présumés professionnels ; l'employeur peut les consulter librement et les invoquer à l'appui d'une décision disciplinaire lorsque leur contenu est en rapport avec l'activité professionnelle *(Cass. soc., 28 septembre 2011)*.

### Accès à la messagerie professionnelle

Les courriels adressés ou reçus par le salarié à l'aide de l'outil informatique mis à sa disposition pour les besoins de son travail sont présumés avoir un caractère professionnel, si bien que l'employeur est en droit de les ouvrir hors la présence de l'intéressé, sauf s'ils sont expressément identifiés comme personnels au sein de la messagerie *(Cass. soc., 18 octobre 2011)*.
La production en justice de courriels identifiés comme personnels ouvre droit à des dommages-intérêts pour violation de la vie privée. La seule dénomination « Mes documents » donnée à un fichier ne lui confère pas un caractère personnel *(Cass. soc., 10 mai 2012)*.

### Écoute d'un dictaphone

L'employeur ne peut pas procéder à l'écoute des enregistrements réalisés par le salarié sur son dictaphone personnel en son absence ou sans qu'il ait été dûment appelé *(Cass. soc., 23 mai 2012)*.

## Géolocalisation

Un système de géolocalisation ne peut être utilisé par l'employeur pour d'autres finalités que celles déclarées auprès de la Cnil et portées à la connaissance des salariés, collectivement et individuellement. Le comité d'entreprise et le CHSCT doivent être consultés.
La géolocalisation peut être utilisée pour situer les véhicules de fonction de l'entreprise en temps réel, en vue d'améliorer la logistique. Si le dispositif a été déclaré à cette fin, il ne peut servir pour établir qu'un salarié ne respecte pas son temps de travail et utilise le véhicule à des fins personnelles.
Le système peut certes être déclaré en vue de cette surveillance, mais la Cnil ne donne son accord que s'il n'existe aucun autre moyen de surveillance, ce qui n'est pas le cas si le salarié remplit chaque jour un compte rendu d'activité, ou pointe en début et fin de journée. La liberté d'organiser son temps de travail dont dispose un salarié (commercial, VRP, visiteur médical…) est incompatible avec le recours à un tel système.
L'utilisation illicite de la géolocalisation constitue un manquement suffisamment grave pour justifier la prise d'acte de la rupture du contrat de travail, aux torts de l'employeur *(Cass. soc., 3 novembre 2011)*.

### Refus d'utiliser une nouvelle technologie

**Le fait pour un salarié de refuser d'utiliser des logiciels informatiques alors même qu'il a reçu une formation pour ce faire constitue une cause réelle et sérieuse de licenciement pour insubordination *(Cass. soc., 9 février 2012)*.**

## Salariés protégés

La Cour de Cassation a posé pour principe en 2004 que les salariés protégés doivent bénéficier d'une ligne téléphonique propre à l'exécution de leur mandat, sur laquelle l'employeur ne peut exercer aucun droit de surveillance. L'examen par l'employeur des relevés du téléphone mis à disposition du salarié protégé permettant l'identification de ses correspondants est un procédé de surveillance illicite *(Cass. soc., 4 avril 2012)*.■

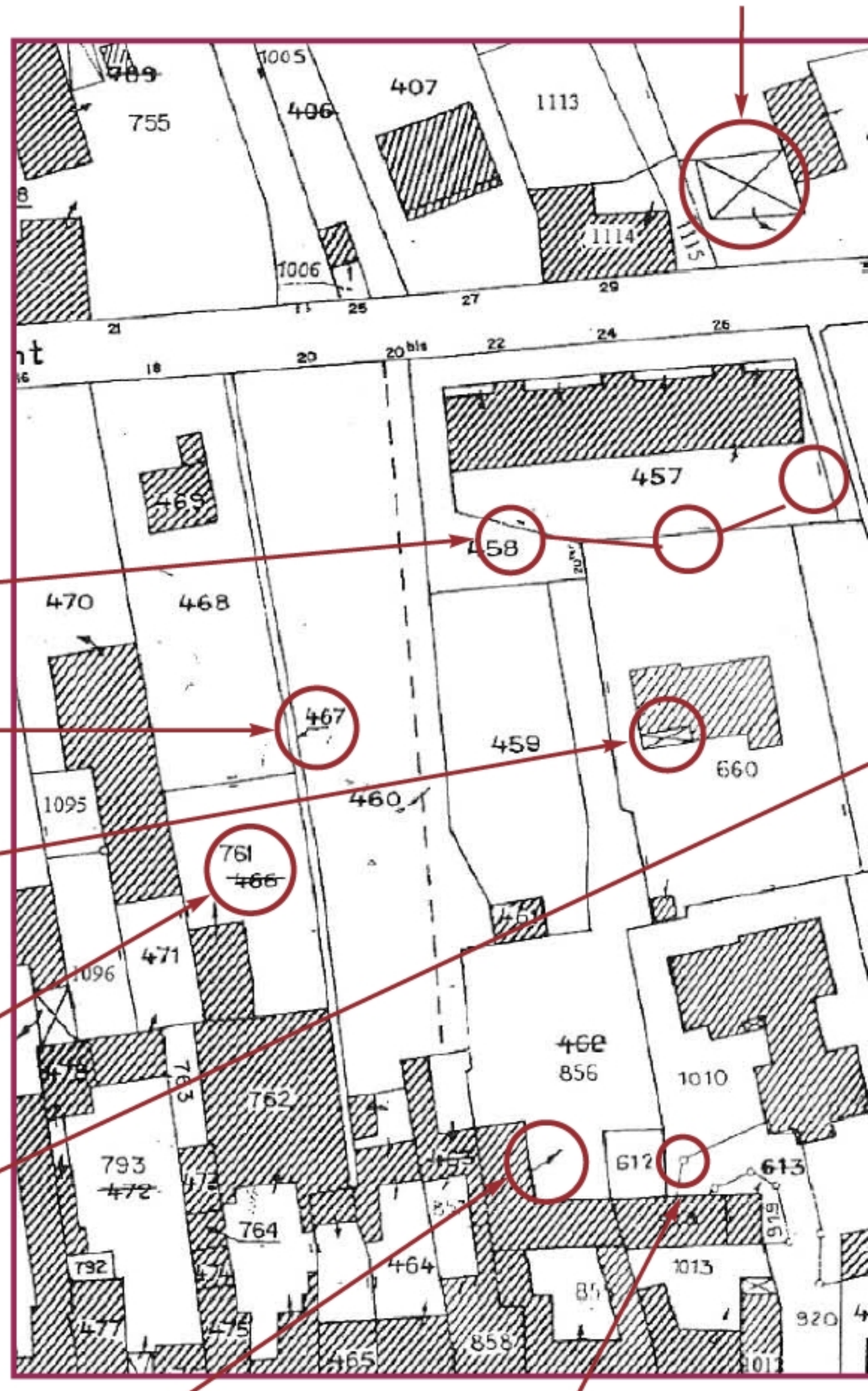
Michel Gros

DÉCRYPTAGE

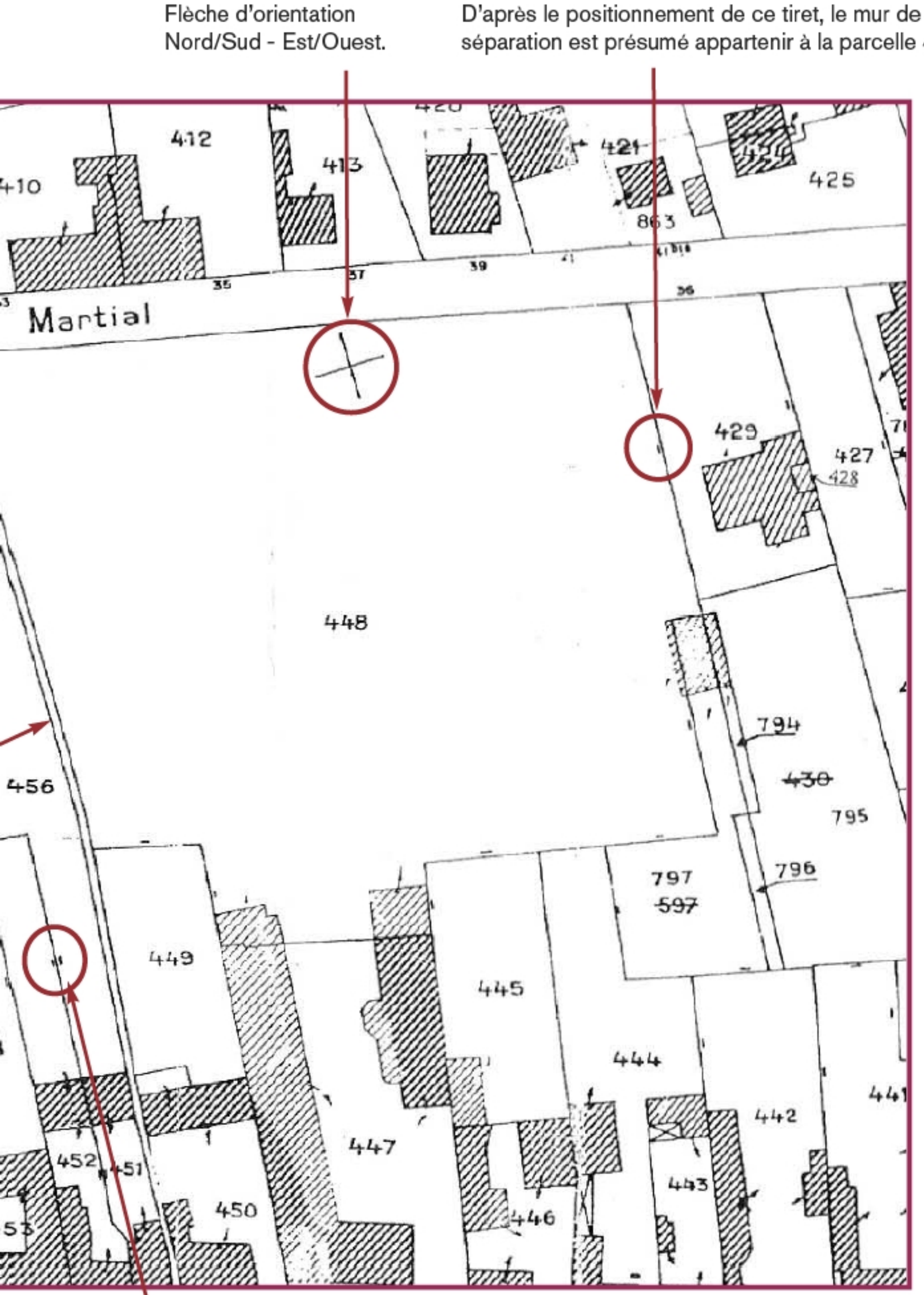
NOUVELLE RUBRIQUE

# Comprendre un plan de cadastre

**Pour chaque commune française, le cadastre, consultable en mairie, comprend un ensemble de plans où sont représentées toutes les parcelles et les constructions qui y sont édifiées, réalisés sur la base de levés réalisés par les géomètres du cadastre. Par ailleurs, un tableau d'assemblage représente la division de la commune en plusieurs sections cadastrales. Les références cadastrales d'une parcelle comprennent donc la section et le numéro de la parcelle.**
**Le cadastre mentionne également une évaluation fiscale qui permet le calcul des impôts locaux (taxe d'habitation et taxe foncière); il s'agit de la valeur locative cadastrale.**



Documents complexes, jargon inaccessible… Quel que soit le domaine du droit concerné, les sources de difficultés ne manquent pas. Avec cette nouvelle rubrique « Décryptage », *Conseils* vous guide pour comprendre de façon très pragmatique toutes les subtilités de certains documents.




Les tirets placés de part et d'autre du mur de séparation indiquent une présomption de mitoyenneté.

## Un peu d'histoire…

→ Jusqu'à la révolution de 1789, le cadastre conserve un caractère essentiellement local.

→ Charles VII, Louis XIV et Louis XV ne parviennent pas à établir un cadastre régulier, - base d'un système fiscal cohérent - faute d'instruments adaptés et en raison de la disparité des provinces.

→ Il faut attendre le 15 septembre 1807 pour voir apparaître un cadastre unique et centralisé.

→ Dernière avancée : la mise en ligne du cadastre consultable gratuitement sur le site www.cadastre.gouv.fr

→ Mondialisation : aujourd'hui, certains pays cherchent à se doter d'un cadastre de type napoléonien, par exemple le Vietnam et Madagascar.

## LE CONSEIL DU NOTAIRE

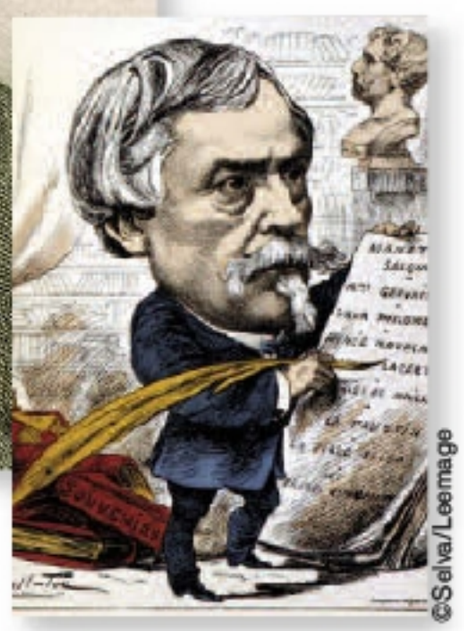
Le cadastre n'a pas valeur de preuve. Ces indications constituent uniquement des présomptions qui doivent être vérifiées dans les titres de propriétés.

## Prix Goncourt

# La disposition à succès d'un testament original

Le prix Goncourt 2012 sera remis dans quelques jours. Si cette prestigieuse distinction est célèbre depuis plus d'un siècle, on ne sait pas toujours que l'Académie Goncourt fut créée par testament, celui d'Edmond de Goncourt, conservé aux Archives nationales.

© akg-images



©Selva/Leemage

*Jules de Goncourt (gravure de 1870)*
*Edmond de Goncourt (caricature de 1892)*

Malgré l'échec de leur premier livre, Edmond (1822-1896) et Jules de Goncourt (1830-1870) furent, toute leur vie, liés par leur passion pour la littérature. En 1868, les deux frères quittèrent leur appartement de la rue Saint-Georges, à Paris, où ils vivaient depuis 1850, pour s'installer à Auteuil dans un hôtel particulier du boulevard de Montmorency. Mais en 1870, le cadet disparut prématurément, laissant son aîné dans une profonde tristesse. Il lui fallut près de cinq ans pour reprendre goût à la vie, et encore près de dix ans pour décider de créer et d'animer, en mémoire de Jules, le « Grenier » : un salon littéraire organisant, un dimanche par mois dans le grenier de la demeure d'Auteuil, des dîners d'écrivains.

En 1884, Edmond de Goncourt fit donc de ses dispositions de dernières volontés le moyen de perpétuer leur œuvre et leurs goûts après sa propre mort, formant le vœu d'une véritable société littéraire.

### Une disposition originale

Ni Edmond ni Jules n'eurent d'enfants. Aussi les frères Goncourt avaient-ils toute latitude pour léguer leur patrimoine, ce que fit Edmond dans son testament olographe. Ainsi peut-on lire dans ce document rédigé d'une petite écriture fine :

*« (…) je nomme pour exécuteur testamentaire mon ami, Alphonse Daudet, à la charge par lui de constituer, dans l'année de mon décès, à perpétuité, une société littéraire dont la fondation a été, tout le temps de notre vie d'hommes de lettres, la pensée de mon frère et la mienne, et qui a pour objet la création (…) d'un prix annuel de cinq mille francs destiné à un ouvrage littéraire ; d'une rente annuelle de six mille francs au profit de chacun des membres de la société. (…)*

*Ce prix sera donné au meilleur roman, au meilleur recueil de nouvelles, au meilleur volume d'impressions, au meilleur volume d'imagination en prose, (…) publié dans l'année. Les membres de la Société feront une chose aimable à ma mémoire s'ils veulent bien l'appeler « le prix des Goncourt ». (gestion des…) Mon vœu suprême, (…), c'est que ce prix soit donné à la jeunesse, à l'originalité du talent… Le roman (…) aura toujours la préférence. »*

### Un homme décidé

Edmond de Goncourt avait une idée très précise de ce qu'il voulait. Il alla ainsi jusqu'à citer le nom des dix premiers membres de cette société littéraire :

*« 1 : Alphonse Daudet. 2 : Huysmans. 3 : Octave Mirbeau. 4 : Rosny (l'aîné). 5 Rosny (le jeune). 6 : Léon Hennique. 7 : Paul Margueritte. 8 : Gustave Geffroy… ».*

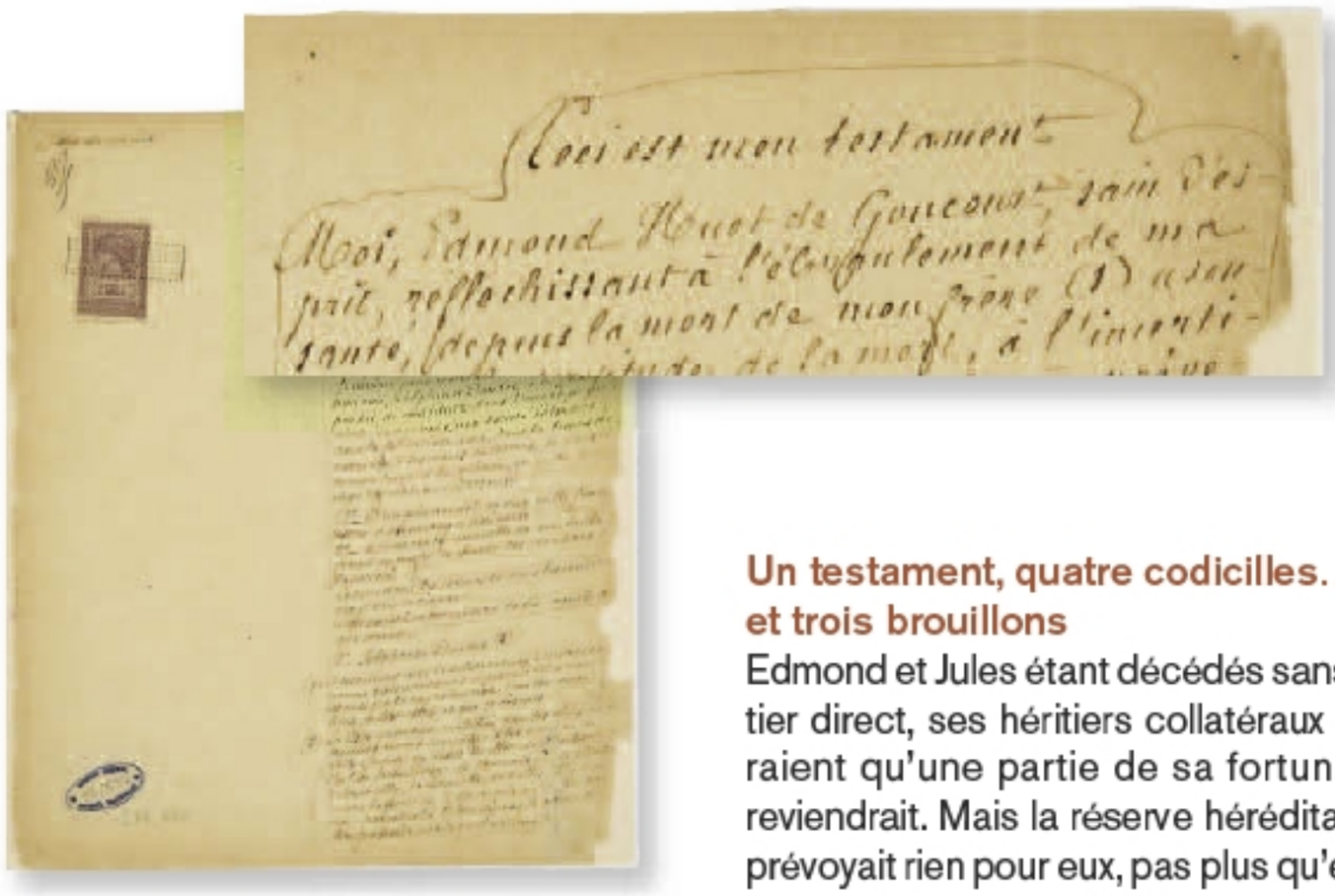
Prévoyant, il indiqua même : *« Dans le cas où, à l'ouverture de mon testament, il y aurait des décédés ou refusants, les survivants éliront les successeurs (…) ».*

Ayant décidé que le président serait, pour la première année, *« de droit le plus âgé des membres »*, en érudit éclairé, il prit le soin de préciser les conditions d'accès à sa société littéraire par deux phrases : *« Pour avoir l'honneur de faire partie de la Société, il sera nécessaire d'être homme de lettres, rien qu'homme de lettres, on n'y recevra ni grands seigneurs, ni hommes politiques. Toute élection à l'Académie française d'un des membres entraînera de droit la démission de ce membre et la renonciation à la rente ci-après stipulée. »*

On notera que les frères Goncourt s'étaient vu refuser l'entrée à l'Académie française…

### Un collectionneur éclairé

Dans son testament, Edmond de Goncourt dressa aussi l'inventaire de son mobilier et de sa bibliothèque. On y découvre un grand collectionneur, notamment d'art japonais et d'objets de style XVIII[e]. Et d'indiquer : *« J'entends qu'après ma mort des ventes publiques soient faites à l'hôtel des commissaires-priseurs (…) ou chez Petit ou chez Durand-Ruel (…) de toutes les choses mobilières d'art que mon frère et moi avons passé notre vie (…) à collectionner (…). Une première vente sera faite de mes meubles de Boule et de marque-*



© Archives nationales / Minutier central. Cote MC/ET/LIX/910 (RS/582).

*Testament d'Edmond de Goncourt*

*terie, bronzes, porcelaines de Sèvres et de Saxe, (…) tapisseries des Gobelins, de Beauvais, d'Aubusson (...).*
*Une seconde (…) sera faite de mes curiosités de la Chine et du Japon. »*
Edmond de Goncourt prévoyait que ces ventes donnent à la société littéraire qu'il appelait de ses vœux les moyens d'exister. Aujourd'hui, on créerait plutôt une fondation à laquelle on affecterait un certain patrimoine.

## De la bonne exécution du testament « bâtonné »

Le droit voulait, à l'époque, que le président du tribunal « bâtonne » le texte du testament, c'est-à-dire qu'il entoure le texte manuscrit du testateur avec un trait de plume, afin d'empêcher qu'il ne soit modifié par ajouts ou suppressions. Le testament ainsi bâtonné était ensuite transmis par le greffe du tribunal au notaire en charge de la succession qui l'inscrivait en tant que dépôt judiciaire de testament au rang de ses minutes.
C'est ainsi que Maître Duplan, notaire à Paris, reçut les différents testaments et codicilles du défunt et les enregistra au rang de ses minutes les 17 et 21 juillet 1896, soit dans les jours qui suivirent le décès d'Edmond Goncourt survenu le 16 juillet 1896 à Champrosay, dans l'Essonne, chez Alphonse Daudet. Aux exécuteurs testamentaires - deux de ses amis proches, Alphonse Daudet et Léon Hennique, désignés comme ses légataires universels -, de faire en sorte que tous ses vœux soient respectés. Huit ventes aux enchères furent donc organisées à Drouot de février à juin 1897, afin d'adjuger les différentes collections des Goncourt.

## Un testament, quatre codicilles… et trois brouillons

Edmond et Jules étant décédés sans héritier direct, ses héritiers collatéraux espéraient qu'une partie de sa fortune leur reviendrait. Mais la réserve héréditaire ne prévoyait rien pour eux, pas plus qu'elle ne le prévoirait aujourd'hui. Déçus de se voir écartés de cette succession prometteuse, certains cherchèrent, par voie de justice, à contester le testament du célèbre écrivain daté du 16 novembre 1884 et complété de quatre codicilles. Pour semer le doute sur ses dernières volontés, ils tentèrent de s'appuyer sur les trois brouillons qu'il en avait rédigés et qui furent retrouvés, à sa mort, à son domicile d'Auteuil.
Une bataille juridique opposa ainsi la famille Huot de Goncourt aux fondateurs de la société littéraire à l'été 1897, devant le tribunal civil de la Seine. En vain, car, bien défendus par un jeune avocat de talent - un certain Raymond Poincaré -, les intérêts d'Edmond de Goncourt triomphèrent définitivement en appel, le 1er mars 1900, face aux diatribes de Maître Chenue, l'avocat de la famille, qui qualifia, lors de sa plaidoirie, l'idée d'Edmond de Goncourt *« d'œuvre stérile d'un révolté »* ! Alphonse Daudet étant décédé entretemps, Huysmans exauça le vœu de son ami comme premier président de la Société littéraire des Goncourt, laquelle se réunit, pour la première fois, le 7 avril 1900. Les « Dix » n'étaient alors que sept : Huysmans, Mirbeau, Rosny l'aîné et Rosny le jeune, Hennique, Margueritte et Geffroy. Ils allaient bientôt inviter Léon Daudet (le fils d'Alphonse), Elémir Bourges et Lucien Descaves à les rejoindre. Quant aux dîners mensuels réunissant « les Dix », le premier se déroula le 26 février 1903 au Grand Hôtel, près de l'Opéra. Grâce au prestige de son prix, dont le premier fut remis le 21 décembre 1903, la Société littéraire des Goncourt fut bientôt surnommée l'Académie Goncourt. ■

Florence Ganivet,
avec le concours de
Marie-Françoise Limon-Bonnet

# L'ACADÉMIE GONCOURT

**La Société littéraire des Goncourt, dite Académie Goncourt, est une association loi 1901 à but non lucratif, reconnue « d'utilité publique ». Ce régime juridique la distingue des autres jurys littéraires, qui n'ont pas de statuts, et souvent pas de règlement. L'Académie Goncourt est, avec l'Académie française, la seule institution littéraire nationale dotée d'une existence juridique propre et d'une mission spécifique.**
**Depuis 1903, elle décerne, chaque année, le célèbre prix Goncourt. Le vote a désormais lieu en novembre. Ses dix membres se réunissent le premier mardi de chaque mois au restaurant Drouant à Paris. Depuis 2002, l'Académie Goncourt est présidée par Edmonde Charles-Roux.**
**www.academie-goncourt.fr**
**www.archivesnationales.culture.gouv.fr**

© Hulton Archive

*Première séance de l'Académie Goncourt chez Léon Hennique*

**À lire :**
***122 minutes d'histoire. Actes des notaires de Paris, XVIe-XXe siècle,***
**sous la direction de M.-F. Limon-Bonnet, Archives nationales-Somogy Éditions d'art, Paris, 2012.**

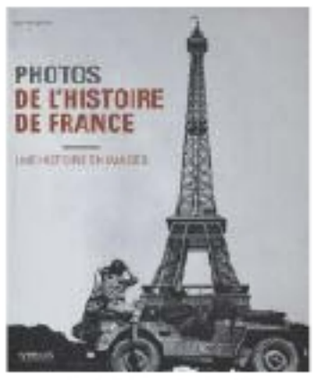
Un premier ouvrage sur le couple et un deuxième sur la vie, pour réfléchir à la place de chacun en particulier et à l'existence en général. Un troisième sur l'histoire de France vue à travers l'objectif du photographe : voici notre sélection de livres du mois.

## Couplonomics

### Paula Szuchman et Jenny Anderson

*Leduc.s*
*336 pages. 24 €.*

Journalistes au *Wall Street Journal* et au *New York Times*, Paula Szuchman et Jenny Anderson ont sondé plusieurs centaines de couples pour mettre au point leur théorie. Le fruit de leurs recherches ? Un guide plein d'humour basé sur les grandes théories économiques afin d'aider les conjoints à poursuivre une relation durable. Ainsi, monsieur et madame pensent (enfin) à la division du travail, à la loi de l'offre et de la demande, au rapport coût/avantage, etc. Ils comprendront comment certaines désillusions peuvent s'assimiler à l'éclatement d'une bulle spéculative ou comment mettre à profit la théorie des jeux pour sortir de situations difficiles. Une bonne idée pour mieux partager les tâches et communiquer autrement… en s'aimant comme au premier jour ! ■




## Photos de l'histoire de France Une histoire en images

### Lapo Morgantini

*Eyrolles. 256 pages. 26 €.*

Des événements de mai 1968 au procès Barbie, en passant par les grèves de 1936 et l'exposition universelle, ce très bel album nous fait tourner les pages les plus belles comme les plus sombres de l'histoire de France. Signatures historiques, découvertes scientifiques, exploits sportifs ou catastrophes naturelles : chaque photo témoigne de ces petits et grands moments, tantôt tragiques tantôt magiques, qui se sont imprimés sur la pellicule de 1820 à 2012, de Nicéphore Niepce à Robert Doisneau, en mettant en scène politiques, artistes, héros ou anonymes. ■

## La ferveur de vivre

### Jacques Salomé

*Albin Michel - 320 pages. 19,50 €.*

Apprendre à vivre en couple, vieillir sans se presser, avoir confiance en soi, lutter contre les échecs à répétition, gérer les messages positifs ou négatifs, oser renaître pour changer, croire en la vie au-delà de la mort annoncée… Avec un regard apaisé, Jacques Salomé revisite les questions métaphysiques que nous nous posons tous les jours. Un livre plein de sagesse qui se veut une grande méditation sur le passé, le présent et l'avenir. ■

Sélection de Florence Ganivet

## La clé des mots

D.R.

## Stipulation

Avec ce terme de droit, *stipulation*, éminemment abstrait, nous sommes conduits à faire une incursion inattendue dans un domaine bien plus concret : celui des productions de la nature et des termes qui les désignent en botanique.

On sait bien qu'afin de rendre un contrat réellement contraignant, il est prudent, et même indispensable, de préciser dans sa rédaction certains éléments essentiels. C'est le sens que prend le verbe français *stipuler* « formuler comme condition expresse, dans un contrat », lui-même issu du verbe latin *stipulari* « se faire promettre solennellement, exiger un engagement formel ». Une *stipulation* équivaut donc vraiment à un engagement formel, par opposition à une simple promesse verbale. Autant dire que toute stipulation constitue la base solide, et en quelque sorte le poteau sur lequel s'appuie tout l'édifice contractuel.

Et pour cause, car le verbe latin *stipulari* dérive du nom latin *stipes* « pieu rond, tronc d'arbre, souche, poteau ». On ne connaît malheureusement aucun autre mot du français courant formé sur cette racine, mais pour se convaincre du rapprochement étymologique entre la *stipulation* et le nom d'un solide tronc d'arbre, il suffit de se rappeler qu'en anglais, il existe un adjectif très courant, *stiff*, reposant sur cette même racine, et signifiant effectivement « raide, rigide, solide ».

On conçoit dès lors qu'il puisse exister aussi en français, mais cette fois dans le domaine spécialisé de la botanique, un terme très précis, *stipe*, pour désigner la tige rigide d'une plante arborescente, et l'on ne s'étonnera pas qu'un dérivé diminutif, *stipule*, ait été choisi pour nommer une petite excroissance foliacée, présente à la base des feuilles de certaines plantes.

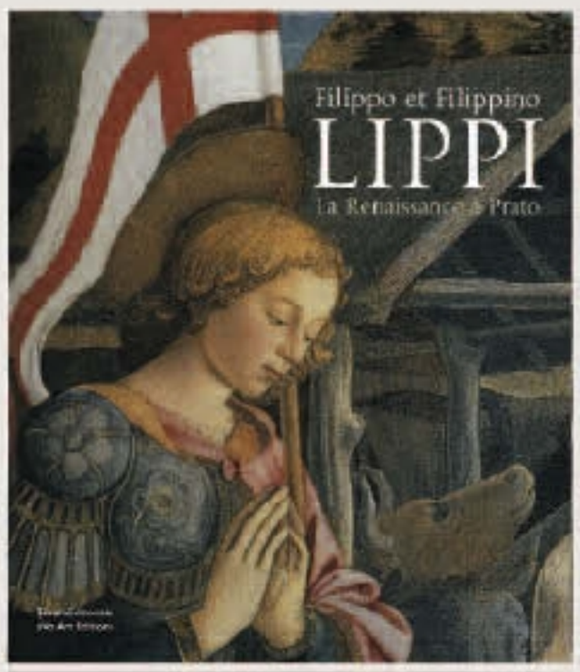
Enfin, on associe aussi ce verbe latin *stipulari* à une pratique ancienne consistant, lors d'une promesse contractuelle, à rompre une paille (en latin *stipula* « petite tige ») pour sceller un accord entre deux parties.

Et nous voilà de retour à notre point de départ. ■

Henriette Walter

# LE COMPTOIR DES BEAUX LIVRES

**La rédaction a sélectionné pour vous quatre ouvrages de référence conçus pour tous les amateurs d'art, qui apprécieront une très grande qualité de reproduction, à des prix très attractifs.**



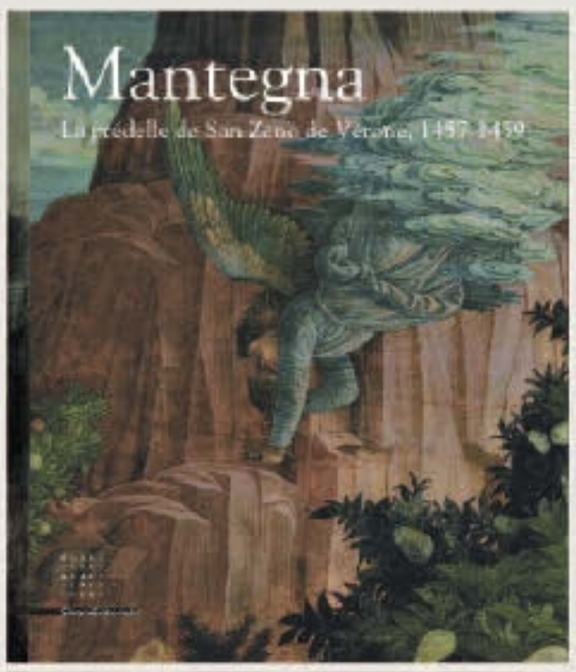

## Filippo et Filippino Lippi

**La Renaissance à Prato**

Sous la direction de
Maria Pia Mannini,
Cristina Gnoni Mavarelli

24 x 28 cm 240 pages, 80 illustrations en couleur, broché avec rabats. 34,00 €

L'ouvrage rassemble une soixantaine de tableaux et sculptures du XIVe au XVIe siècle provenant du musée municipal de Prato, situé dans le Palais Pretorio. L'occasion unique de découvrir le riche patrimoine artistique de cette cité qui fut, sans conteste, un important foyer artistique durant cette période grâce notamment aux nouveautés stylistiques initiées par Filippo, puis Filippino Lippi lors de leurs séjours respectifs à Prato. ■

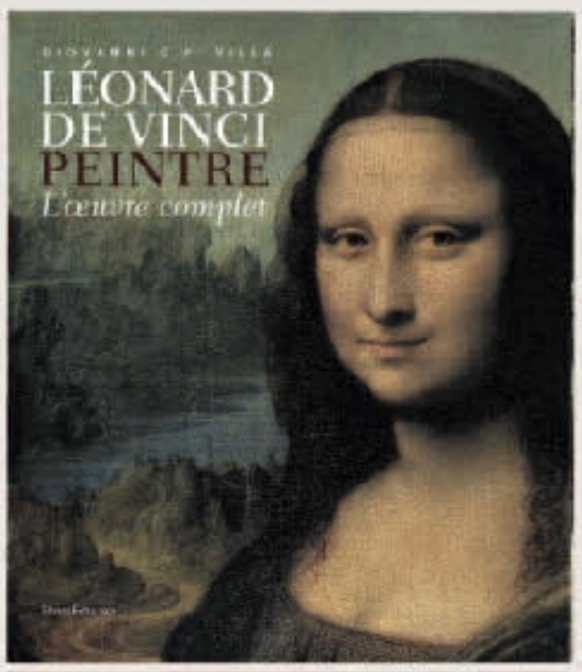



## Mantegna

**La prédelle de San Zeno de Vérone – 1457-1459**

23 x 28 cm. 80 pages, 34 illustrations en couleur, broché avec rabats. 15,00 €

En 2009, pour la première fois, le musée du Louvre accepte de prêter au musée des Beaux-Arts de Tours son panneau d'Andrea Mantegna La Crucifixion pour offrir au public la reconstitution de la prédelle du retable de San Zeno de Vérone – transportée à Paris en 1797 et séparée en 1806 –, une des réalisations les plus audacieuses et les plus complexes dans la carrière du jeune Mantegna à la veille de son départ pour la cour des Gonzague à Mantoue. Préfacé par Dominique Thiébaut, conservateur général au département des Peintures du musée du Louvre. ■



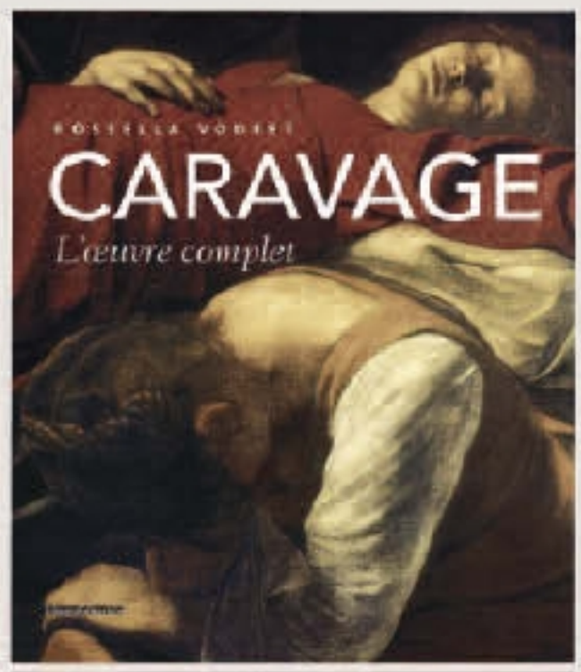

## Léonard de Vinci

**Peintre – L'œuvre complet**

Sous la direction de Giovanni Villa

24 x 28 cm, 208 pages, 80 illustrations en couleur, broché avec rabats. 35,00 €

En un siècle, le Quattrocento, où les images atemporelles dominent dans la représentation de la figure humaine Léonard de Vinci travaille à la définition d'un modelé qui, grâce à la lumière et aux couleurs, restitue au visage ses trois dimensions et dissout la rigueur de la perspective dans le fondu du paysage. Une aventure humaine, artistique et intellectuelle présentée de façon exhaustive grâce à une analyse complète et mise à jour de l'œuvre pictural de Léonard de Vinci, accompagnée d'un spectaculaire ensemble iconographique. ■




## Caravage

**L'œuvre complet**

par Rossella Vodret

24 x 28 cm, 216 pages, 150 illustrations en couleur, broché avec rabats. 35,00 €

La peinture de Michelangelo Merisi dit Caravage (Milan, 1571 – Porto Ercole, 1610) eut un si vaste écho qu'elle détermina, selon le jugement de la critique moderne, un véritable « tournant révolutionnaire » dans la culture artistique italienne, mais aussi européenne. Ce livre retrace la vie de l'artiste au milieu des lumières et des ombres, de l'étonnement et du scandale, en proposant les œuvres que la critique reconnaît unanimement comme autographes en se fondant sur des découvertes documentaires réalisées au cours des dernières années. ■

**BON DE COMMANDE** à retourner avec votre réglement à Publi.not, le comptoir des Beaux livres

| Titre | Référence | Prix | Quantité | Total |
|---|---|---|---|---|
| Mantegna | MANT | 15 € | | |
| Léonard de Vinci | VINC | 35 € | | |
| Filippo et Filippino Lippi | LIPP | 34 € | | |
| Caravage | CARA | 35 € | | |
| Participation forfaitaire aux frais de port | | | | 8 € |
| TOTAL DE MA COMMANDE | | | | |

☐ Je joins mon règlement par chèque à l'ordre de Publi.not

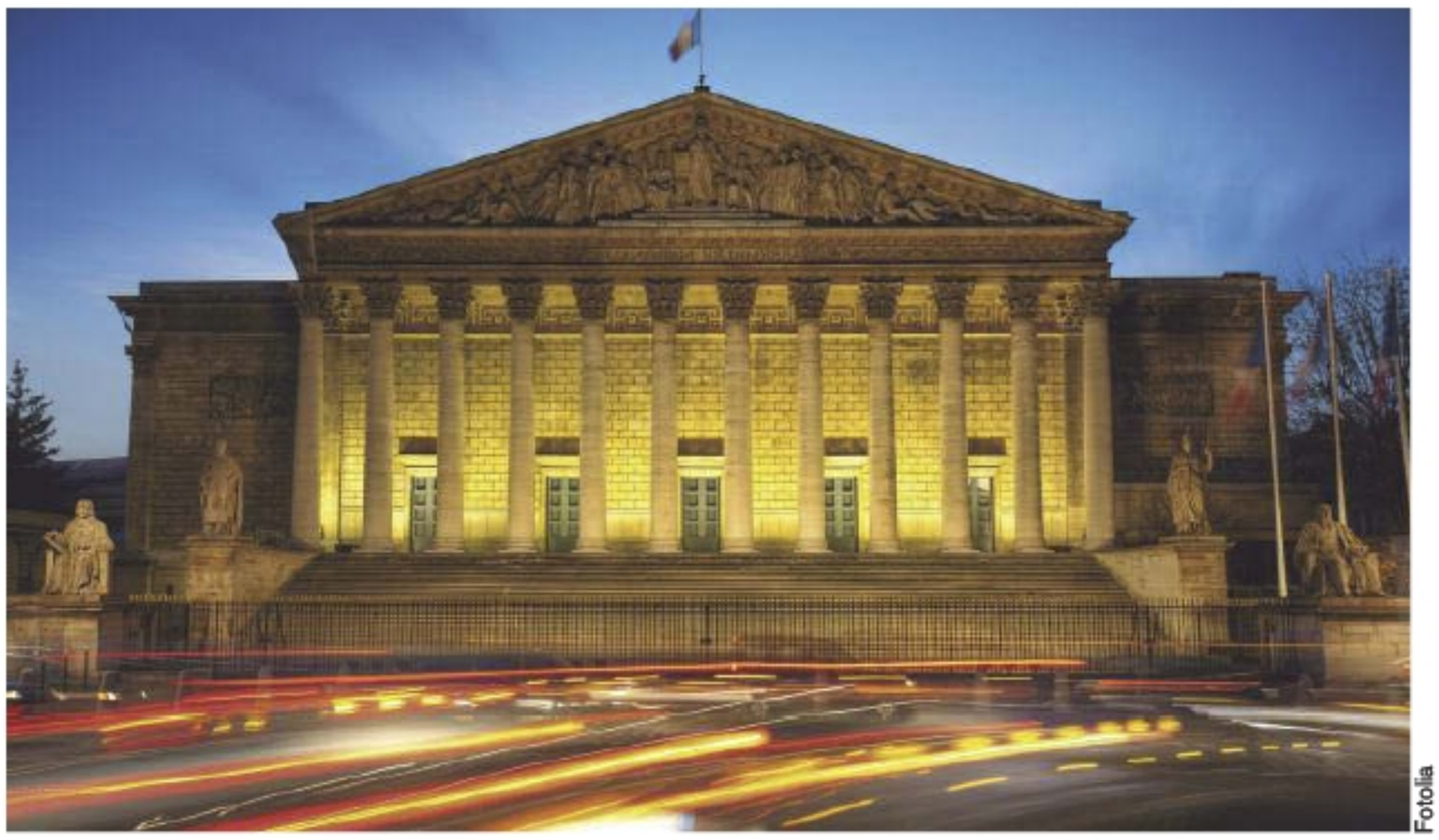
Nom, Prénom .....

Adresse .....

.....

Code postal ..... Ville .....

Bon de commande à retourner à :
Publi.not, 44 rue du Général-Foy, 75008 Paris
Contact : 01 40 82 00 36



Fotolia

## Dans notre numéro de décembre

# Le bilan de l'année 2012

**Ce qui a changé pour votre patrimoine en 2012 : imposition des plus-values, encadrement des loyers, réforme des droits de succession et de donation, tendance du marché immobilier… Le bilan d'une année de changement !**


## Retrouvez nos conseils par thème dans les mémos

### BON DE COMMANDE

Je désire recevoir les Mémos suivants
(cocher les cases en indiquant la quantité) :

**Famille**

- ☐ Choisir son contrat de mariage
- ☐ Le Pacs et le concubinage
- ☐ Le divorce
- ☐ L'adoption
- ☐ La donation entre époux
- ☐ Les donations
- ☐ Le testament et les legs
- ☐ La donation-partage
- ☐ Recueillir un héritage
- ☐ Le statut des mineurs
- ☐ La protection des adultes vulnérables

**Entreprise**

- ☐ Le couple et l'entreprise

**Immobilier**

- ☐ La société civile immobilière
- ☐ Acheter ou vendre son logement
- ☐ La vente en viager

**Finances personnelles**

- ☐ L'Impôt de solidarité sur la fortune
- ☐ L'assurance-vie

conseils des notaires

**Pratiques, complets et synthétiques ces petits guides vous aident à négocier les tournants décisifs de votre vie**

**4,50 €** x … (nbre de Mémos) = ……€
Je joins mon règlement par chèque à l'ordre de Publi.not

Nom ……
Prénom ……
Adresse ……
……
……
Code postal ……
Ville ……

**À retourner par courrier :** Publi.not, 44 rue du Général-Foy 75008 Paris Téléphone : 01 40 82 00 36 ou Achat en ligne : **www.notaires.fr**

Conseils 420

# Immobilier.notaires®

Notaires de France

*Retrouvez toutes les annonces des notaires de France sur www.immobilier.notaires.fr : 70 000 annonces immobilières, tous types de biens confondus*

**SALON-LA-TOUR** (Corrèze, 19) - Grande propriété. À 2 km de l'A20 et 35 km de Brive. Sur 197 hectares, château du XV^e^. 30 pièces, 20 pièces de communs, dépendances. Vue panoramique.
Classe énergie : En cours
■ **Prix : - 4 000 000 €** (EN* inclus)

**SAINT-PRIVAT** (Corrèze, 19) - Maison d'habitation bâtie en pierres et couverte en ardoises comprenant au rez-de-chaussée quatre pièces, à l'étage quatre pièces, cave et grenier, avec parc.
Classe énergie : En cours
■ **Prix : 290 000 €** (EN* inclus)

**SAINT-SULPICE-DE-FALEYRENS** (Gironde, 33)
Deux parcelles de vigne en bon état. Appellation Saint-Émilion. 83 ares 00 centiares. Densité de 6 270 pieds. Fermier en place.
■ **Prix : 90 230 €** (EN* inclus)

**PARIS 16^E^** - Vente par Immo-interactif. Appartement de standing, 73,89 m², au 5^E^ étage avec ascenseur, parquet, moulures, cheminée, donnant sur le parc de Sainte-Perinne. Belle entrée donnant sur une salle à manger, salon, cuisine donnant sur le parc, chambre donnant sur le parc (possibilité de faire deux chambres, triple exposition). Loué. Classe énergie : F
■ **Valeur de présentation: 620 482 €** (EN* inclus)
■ **1re offre possible : 548 482 €**
Fin des offres : 31 octobre 2012

**CHARS** (Val-d'Oise, 95) - Maison située dans un village du Vexin. Surface habitable : 77 m². Commodités (lycée, école primaire, commerces et gare SNCF). Élevée sur sous-sol total.
Au rez-de-chaussée : une entrée, un séjour, une cuisine aménagée.
À l'étage : couloir desservant deux chambres et une salle de bains.
Une place de stationnement. Classe énergie : D
■ **Prix : 199 000 €** (EN* inclus)

**MARSEILLE 8^E^** - (Bouches-du-Rhône, 13) - Appartement de 52 m². Parc Roy d'Espagne, bel appartement T2 avec grande terrasse et garage en sous-sol. État neuf, situé dans résidence de standing au calme. Commerces à proximité. Classe énergie : D
■ **Prix : 191 898 €** (EN* inclus)

* Émolument de négociation hors frais de rédaction d'acte, d'enregistrement et de publicité foncière

**Le site officiel de l'immobilier des notaires**
**www.immobilier.notaires.fr**

LA LIGUE | DON MANUEL | DONATION | ASSURANCE-VIE | TESTAMENT

# Transmissions à titre gratuit : l'essentiel en bref

*Le droit français repose fondamentalement sur le principe de l'autonomie de la volonté. Encore faut-il que cette volonté soit à la fois éclairée et correctement exprimée.*
*Retrouvez la brochure,* Les transmissions à titre gratuit, *qui traite de manière simple et illustrée des quatre modes de transmissions les plus usuels sur :* ***www.ligue-cancer.net***

*Donner à la Ligue contre le cancer permet d'agir au quotidien et d'aider les personnes malades et leurs proches.*

**legs@ligue-cancer.net - 01 53 55 24 00**

POUR EN SAVOIR PLUS :

CHERCHER POUR GUÉRIR, PRÉVENIR POUR PROTÉGER, ACCOMPAGNER POUR AIDER

AGRÉÉE PAR COMITÉ DE LA CHARTE don en confiance

CONTRE LE CANCER
LA LIGUE 101 comités
*pour la vie*

ENSEMBLE, CONSOLIDONS NOS LIENS

© Andy Ryan / Stone / GettyImages - Conception graphique : Jean-Pierre Renard